



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Időpont: 2023. május 4. 10 óra

Helyszín: Budapest Főváros Kormányhivatala 1138 Budapest, Váci út 174. E épület I. emelet
NAGYTEREM

Téma: Budapest Főváros II. kerület Kerületi Építési Szabályzat módosítása az Apáthy projekttel
összefüggésben - Egyszerűsített eljárás

Meghívottak:

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala
Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium
Közlekedésért Felelős Államtitkárság
Építési és Közlekedési Minisztérium, Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
Nemzeti Földügyi Központ
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Budapesti Rendőr-főkapitányság
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Országos Atomenergia Hivatal
Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács
Pest Megye Önkormányzata Pányi Zsuzsanna főépítész
Budapest Főváros Önkormányzata Karácsony Gergely főpolgármester
Budapest Főváros Önkormányzata Városerőssítési Főosztály Erő Zoltán főépítész
Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata Őrsi Gergely polgármester

Ally
S. L. 2023

Budapest Főváros I. kerület Budavár Önkormányzata Váradiné Naszályi Márta polgármester
Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata dr. Kiss László polgármester
Budapest Főváros V. kerület Belváros-Lipótváros Önkormányzata Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata Pokorni Zoltán polgármester
Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzata dr. Tóth József polgármester
Budakeszi Város Önkormányzata, Dr. Györi Otília polgármester
Solymár Nagyközség Önkormányzata, Dr. Sente Kálmán Polgármester
Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata, Kiszelné Mohos Katalin Polgármester

Jegyzőkönyv-vezető: Váncza Dominika Livia főépítési szakügyintéző

A jegyzőkönyvet hitelesíti: **Sándor Katalin**, Budapest Főváros Önkormányzata, valamint **Németh Orsolya**, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya képviselőjeként.

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint.

Iványi Gyöngyvér megnyitja a témában megjelölt tervezetnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 68.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyalását.

Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2023. április 27-én kezdeményezte az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását Budapest II. kerület Kerületi Építési Szabályzatának tárgyi módosítására vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre az újR. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre került a véleményezési szakaszt kezdeményező levél, a véleményezési szakaszt lezáró 34/2023. KFB határozat és a partnerségi egyeztetés dokumentumai, a módosítás megindításáról szóló 403/2020. (XII.21.) határozat, a 310/2022. (IX.29.) határozat és az annak mellékleteként elfogadott főépítési feljegyzés, valamint a véleményezési szakasz tervdokumentációja.

Az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján az újR. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban az újR. 62. § (1) bekezdés b) pontja, 65. - 66. §-ai, valamint Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete 27/2022. (IX. 30.) rendeletében foglalt partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának Kerületfejlesztési Bizottsága 34/2023. (III.30.) KFB határozatában döntött. A Bizottság az el nem fogadott észrevételeket döntéseiben indokolta.

Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata az egyeztető tárgyalás meghívójának kiküldését követően jelezte, hogy a módosító rendelettervezetből kimaradt a rendelet 2. sz. mellékletének módosítása.

A javított anyagot 2023. május 2-án megküldték az Állami Főépítési Iroda részére, és az a tárgyalás kezdetekor kiosztásra került a jelenlévők között.

sl
leg

Iványi Gyöngyvér:

1. napirendi pont

Írásban beérkezett vélemények ismertetése:

A tervezettel kapcsolatban az alábbi államigazgatási szervek adták meg írásban véleményüket:

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály**

„A Kormányhivatal az ingatlan-nyilvántartási adatok vizsgálata alapján megállapította, hogy az Apáthy projekt belterületi fekvésű, kivett megnevezésű ingatlanokat foglal magában, tehát a településrendezési eszköz módosításával érintett területrészen nem található a Tfvt. hatálya alá tartozó földrészlet, termőföld.

Fentiek alapján a településrendezési eszköz jóváhagyásához a Kormányhivatal hozzájárul, a módosításhoz kapcsolódóan termőföld mennyiségi védelme szempontból földvédelmi kifogás nem merült fel.”

▪ **Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály**

„A tárgy szerinti módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály**

„Hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Budapesti Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utügyi Osztály**

„Az Önök által Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utügyi Osztályhoz a fenti hivatkozási számon küldött, a tárgyi területre vonatkozóan, a Római Atelier Kft. által 2023. április hónapban készített KÉSZ módosítással kapcsolatban – tekintettel arra, hogy a módosítás következtében a közterületek építési szélessége nem csökken és a módosítás a közterületekre jelentős többlet forgalmi terhelést nem eredményez – közlekedési szempontból nem emelünk kifogást.”

▪ **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság**

„Az egyeztetési anyagban bemutatott módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.”

▪ **Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály**

„Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének módosítása ellen kifogást nem emel.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály**

„A módosítással érintett terület az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles kulturális örökségvédelmi nyilvántartás adatai alapján az alábbi védettségekkel rendelkezik:

- 11663/35 hrsz. alatti ingatlan műemlék (Volt Lipótmezei vendéglő és major, törzsszám: 15198, azonosító: 315, bírság kategória: II.),
- 11663/40 hrsz. alatti ingatlan (korábban 11663/38 hrsz.-ú ingatlan) a Volt Lipótmezei vendéglő és major ex-lege műemléki környezetének része (törzsszám: 15198, azonosító: 24860).

A tervezett szabályozás a két ingatlan vonatkozásában is lehetővé teszi a lakófunkció telepítését, lakóterületi fejlesztés és a műemlék épület felújítása, hasznosítása tervezett.

S. -
Kéy

Az övezeti előírások módosítása, a lakófunkció telepítése ellen örökségvédelmi szempontból nem merül fel kifogás. A településtervezés elfogadása során ugyanakkor felhívjuk a figyelmet a következőkre.

A javasolt beépítési terv tanulmánytervszintű, a végleges beépítés tervezése során további örökségvédelmi, építéshatósági szempontok merülhetnek fel. Az új beépítés mértéke, minősége és részletei tekintetében csak engedélyezési/kiviteli terv alapján lehet felelősen dönteni a megvalósításról. A műemlék épülettel kapcsolatos értékvizsgálat műemléki szakértői kutatással tisztázható. A műemléki nyilvántartási adatok felülvizsgálata, a védettség tartalmával kapcsolatos változtatás kezdeményezése az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkársága feladatköréhez tartozik.

A BFKH Örökségvédelmi Osztálya által 2023. április 14-én kelt, BP/2602/00309.2/2023. számon, a KÉSZ módosítás környezeti értékelésének örökségvédelmi véleményezése tárgyában kiadott szakmai véleményben foglaltakat kérjük figyelembe venni szíveskedjenek.

▪ **Közép- Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság**

„A tárgyi témában küldött meghívót köszönettel megkaptuk, azonban más irányú elfoglaltságunk miatt a tárgyaláson részt venni nem tudunk. A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk.”

A teljes vélemény a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

▪ **Pest Megyei Főépítész**

„A tervmódosítás Képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.”

• **Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzata**

„Budapest Főváros XIII. Kerület közigazgatási területét érintően a tárgyi KÉSZ tervezett módosítása az infrastrukturális kapcsolatokra kedvezőtlen hatást nem gyakorol, egyéb környezeti hatásai nem várhatók. Fentiekre való tekintettel a módosítás jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.”

• **Budapest Főváros I. kerület Budavári Önkormányzat**

„A megküldött dokumentáció alapján a II. kerületi Apáthy Projekt területe, azaz a Páfrány út – Szalonka út – Madár utca – Páfrányliget utca által határolt terület az I. kerület határait nem érinti, így a tervezett KÉSZ módosításhoz észrevételt nem teszünk.”

▪ **Budapest Főváros Önkormányzata**

A véleményt az egyeztető tárgyaláson Budapest Főváros Önkormányzatát képviselő **Pártos Judit és Sándor Katalin** ismerteti.

„Alátámasztó munkarész

A tervdokumentáció a jogszabályi környezetnek megfelelő részletezettségű, a terv a hatályos fővárosi településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználással, valamint a fővárosi rendezési szabályzat szerinti beépítési sűrűség értékekkel összhangban készült.

A dokumentáció 3.1. Településrendezési javaslatai és a 3.2. Szabályozási koncepció című fejezetei a javasolt új Lke-3/SZ-15 építési övezet paramétereire konkrét értéket nem határoznak meg. Mindösszesen az alábbi megállapítást rögzíti a szabályozási koncepció az új, javasolt építési övezet előírásai kapcsán:

„a beépítési paramétereit a korábban hatályos KVSZ és a jelenleg hatályos KÉSZ előírásai közötti értéket határoznak meg”.

Az alátámasztó munkarész konkrét beépítési mutatóértékek megnevezése nélkül nem támasztja alá az övezeti paraméterek módosításának indokoltságát. Ugyanakkor az alátámasztó munkarész 3.4.3.

S. Nagy

Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok c. fejezete szerint „a javasolt paraméter módosítások (beépíthetőség 5%-os növekedése, zöldfelületi arány 10%-os csökkenése, valamint az épületmagasság egységesen 6,5 m-ben való meghatározása) nem okoznak olyan mértékű változást, ami kedvezőtlen hatást váltana ki a terület táji jellegére, tájképi adottságaira”. Az állítás vitatható, különösen egy helyi jelentőségű védett természeti terület mellett. A 3.6. Budapest településszerkezeti tervével (TSZT) és rendezési szabályzatával (FRSZ) való összhang bemutatása című fejezetből a tervezett szintterületi mutató értékére találhatunk utalást, miszerint az új építési övezetben a hatályos általános szintterületi mutató 0,25 m²/m² értéke helyett 0,35 m²/m² érték javasolt, míg a parkolási szintterületi mutató 0,15 m²/m² értéke helyett 0,25 m²/m² érték. Tehát az eddigi 0,4 m²/m² szintterületi mutató 0,6 m²/m²-re emelkedik, azaz a hatályos tervhez képest 50 %-os a többlet beépíthetőség. Ilyen érzékeny területen a beépítési intenzitás kis mértékű emelése sem javasolt!

Továbbá megjegyzem, hogy a dokumentáció nem emeli ki azon tényt, hogy a korábban hatályos KVSZ lakó rendeltetés létesítése esetén mindkét telek vonatkozásában 10 %-ban határozta meg a megengedett legnagyobb beépítettséget és 0,25 m²/m² értékben a szintterületi mutató értékét, míg a legkisebb zöldfelületet 75 %-ban. Tehát a 3.2. Szabályozási koncepció című fejezetben tett megállapítás csak a lakó rendeltetés kizárása esetén lenne igaz, mivel lakó rendeltetés létesítése esetén a korábban hatályos KVSZ és a KÉSZ paraméterek azonosak!

A tervezési területet a Páfrány út egy szakasza mentén településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala érinti. A nyomvonal a TSZT-ben és a KÉSZ-ben is szerepel.

A tervezett módosítások következtében jelentkező többlet forgalom a fővárosi közlekedési rendszer szempontjából nem releváns, a területet a fővárosi szintű közlekedésfejlesztési elképzelések nem érintik.

Megállapítható, hogy a dokumentáció elkészítésében közmű szakági tervező nem vett részt, ugyanis a terv nem tartalmaz közmű vizsgálati és közmű alátámasztó fejezeteket. Fontos kiemelni, hogy a 11663/40 hrsz-ú ingatlan jelenleg nem rendelkezik szennyvíz rákötéssel és ivóvíz bekötéssel sem, így a terület teljes közművesítettsége jelenleg nem biztosított. Továbbá javasolt az egyes szolgáltatók előzetes megkeresése, hogy a beépítési terv hatására keletkező közműigény többlet biztosítható-e a meglévő közműhálózatokról, vagy azok fejlesztése szükséges.

A csapadékvíz ingatlanon belüli helyben tartása és annak – megfelelő előtisztítás utáni – másodlagos hasznosítása kiemelkedően fontos, ezzel is elkerülve a csapadékvíz elvezetését biztosító létesítmények túlterhelését, a villámárvizek, elöntések kialakulását. A hatályos kerületi építési szabályzatban megfogalmazott csapadékvíz visszatartásával kapcsolatos előírásokat szükséges a dokumentumban is kiemelni, figyelembe venni. A dokumentum kiegészítése javasolt a részletesebb közművizsgálati és közmű alátámasztó munkarészekkel, közmű szakági tervező bevonásával.

Környezeti értékelés a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján

A dokumentáció 15. oldalán szereplő „KÉSZ módosítás – javaslatok” fejezetéből derül ki a saroktelekre tervezett eltérő beépítési mérték számszerűsítése, azaz a megengedett legnagyobb beépítési mérték hatályos 10 %-a helyett 20 %-os beépítettség tervezett megengedése. A hatályos KÉSZ 2. melléklete 7. táblázatában szabályozott Lke-3 építési övezetek megengedett paraméterei között egy esetben sincs eltérő, kedvezményes értékű paraméter meghatározva saroktelek esetén. A települési környezetbe való harmonikus beillesztés és az érintett a környezettel azonos értékű építési jogok és kötelezettségek érvényesülésének elvét követve, nincs indok, hogy az Lke-3/SZ-15 építési övezetben a saroktelekre eltérő beépítési mérték kerüljön meghatározásra, konkrétan a hatályos beépítési mérték duplája.

A környezeti értékelés hiányossága, hogy a dokumentációban nincs feltüntetve természetvédelmi szakértő. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése szerint a környezeti értékelés egyes részeit a 4. számú mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő részszakterületeken – a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján – szakértői

Ally
S. Nagy

jogosultsággal rendelkező szakértő készíti el. A természetvédelmi terület érintettsége okán természetvédelmi szakértő bevonás elengedhetetlen.

Jóváhagyandó munkarész

A javasolt új Lke-3/SZ-15 építési övezet paramétereinek értéke az alátámasztó munkarészhez hasonlóan, a jóváhagyandó munkarészből is hiányzik, azaz a KÉSZ 2. mellékletének módosítását nem tartalmazza a terv!

Az Lke-3/SZ-15 építési övezetre meghatározott 102. § (8) bekezdés a) pontjában foglalt előírás nem egyértelmű, mivel a rendelettervezet nem tartalmaz 2. mellékletet.

Az Lke-3/SZ-15 építési övezetre meghatározott 102. § (8) bekezdésben foglalt alábbi előírások nem tekinthetők normatívnak, ezért betartatásuk sem biztosítható:

„b) Új épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során lehetőség szerint kerülni kell a meglévő fák kivágását.”

„g) A be nem épített telekrészek rendezésekor kertészeti eszközökkel biztosítani kell a helyi természetvédelmi terület védelmét.”

A meglévő honos faegyedek védelmét hatékonyabb szabályozási eszközökkel szükséges védeni a közeli természetvédelmi terület miatt. A fák, facsoportok védelmét akár olyan módon is indokolt biztosítani, hogy a szabályozási tervlapon jelölt faegyedek, facsoportok csak élet-, egészség- és vagyonvédelmi okokból vághatók ki; illetve egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a Páfrány utca – Szalonka út kereszteződésénél lévő két volt IKV telek hasznosítása céljából a telkek azonos építési övezetbe való átsorolása, esetleges telekösszevonás lehetővé tétele céljából javasolt, azonban a fentebb rögzítettek alapján az építési paraméterek emelése nem indokolt.”

Pártos Judit:

A beépítési sűrűség megfelel a TSZT és az FRSZ előírásainak. Az, hogy a beépítési paramétereket tartalmazó táblázat nem szerepelt az anyagban, jelentősen megnehezítette a véleményezést.

Trummer Tamás, Budapest Főváros II. kerület főépítésze:

Elnézést kérnek a táblázat kimaradásáért. A partnerségi anyagban benne volt.

A szintterületi mutató 0,25 volt mindkét telekre, ami közhasználat esetén megtoldható volt 0,5-tel. A jelenlegi módosítás után mindkét telken 0,35 lesz a szintterület mutató, és a 0,5-ös kedvezmény megszűnik, tehát a 0,75-ös szintterületi mutató helyett 0,35 lesz.

A tervben szerepel helytörténeti gyűjtemény, ami közhasználatú funkció.

Az a kérdés, hogy a tervezett állapot kedvezőtlenebb lesz-e, mint a jelenlegi állapot.

A lakosságot többször megkérdezték, három helyi lakossági fórumot tartott az önkormányzat. A természetvédelmi hatóságokkal külön egyeztetést szerveztek, az állami főépítész és a Fővárosi Önkormányzat részvételével.

A telepítési tanulmányterv az egyeztetések alapján készült el.

Az önkormányzat véleménye szerint ennek a sajátos helyzetű, kanyonszerű teleknek a beépítése nem okoz olyan károsodást, amely nem összeegyeztethető a természetvédelmi szempontokkal.

A beruházóval településrendezési szerződést kötöttek, egy gyalogoshíd és járda építését vállalta.

Szeretnék a fejlesztőt rákényszeríteni, hogy az önkormányzattal egyetértésben találja ki, hogy mit épít a telekre.

2-2-2
Ngy

A saroktelek esetén a 20%-os beépítettség oka a műemlék épület. A saroktelek mindenképpen kiemelt pozícióban vannak, több helyen előfordul, hogy nagyobb beépítési százalékot ad a terület.

A műemlék épület meglepte a fejlesztő részéről plusz gondosságot igényel. Azt kérte a felújításért cserébe, hogy a műemlék hasznosítása nélkül is legyen meg a másik teleknek megfelelő 15%-os beépítettség. Ezt a kérést kezelték a saroktelekre vonatkozó kedvezménnyel.

A településrendezési szerződésben a helytörténeti gyűjtemény számára való helybiztosítás van előírva. A 20%-os beépítettség többlet értéke nem a profitorientált részben, hanem a műemlék hasznosításában valósul meg.

A telepítési tanulmányterv szerint ez a beépítettség elfogadható.

A telken teljes közművesítettség van, a KÉSZ általános előírásai szerint ez a beépíthetőség feltétele.

Korábban IKV telep volt, tekintélyes közműigénnyel, és a tervezettnél nagyobb beépítettséggel.

A konkrét közműkialakítás az engedélyezési tervezés során részletesen kidolgozásra kerülnek.

A csapadékvíz visszatartás már korábban bekerült a rendeletbe, szigorú általános szabályai vannak, ezért nem érzi szükségesnek a kiegészítését, de ha kell, akkor lehetséges.

Molnár Mária tervező, Római Atelier Kft.:

A beépítés előkészítésekor készült közművesítési terv, minden közműszolgáltató elfogadta a terveket, a csatornázási művek kivételével, akik előírták a csapadékvíz helyben tartását, ezért így készültek el a tervek.

Városrendezési szintű közmű probléma nem merült fel, az egyedi problémák pedig kezelhetők az engedélyezési eljárás során.

A környezeti értékelés készítője tájvédelmi szakértő.

Készült Natura 2000 hatásbecslés, és előzetes környezetvédelmi dokumentáció, ezek készítésében is részt vettek szakértők. Az elkészült vizsgálatokat teljes körűnek gondolják, de amennyiben szükséges élővilág-védelmi szakértő bevonása, akkor pótolni fogják.

A közművek nyilatkozatait becsatolják.

Pártos Judit:

Köszöni a választ. Elfogadja a szakértőkre vonatkozó tájékoztatást. A környezeti vizsgálatot az Országos Környezetvédelmi Tanács hagyja jóvá, amennyiben szükséges további szakértők bevonása, ők jelezni fogják.

A paraméterekre vonatkozó választ tudomásul veszik.

Iványi Gyöngyvér:

A szintterületi mutató 0,5-ös kedvezménye az általános előírások között szerepel? A módosító rendeletben nem szerepel ennek a felülírása.

Trummer Tamás:

Nem szóvegesen szerepel a KÉSZ-ben az előírás, csak a paramétertáblázatban, ezeket a sorokat törlik.

Iványi Gyöngyvér:

A saroktelekre vonatkozó kedvezményt érti, bár nem a sarok, hanem a műemlék épület indokolja.

A sarok területe le van határolva, ez jó.

Kéri, hogy a közművekre vonatkozó dokumentumok kerüljenek be az alátámasztó munkarészbe.

Erdei Gyula, Budapest II. kerület Településrendezési Osztály osztályvezető:

A saroktelek grafikai megjelenítésével kapcsolatban szeretnének változtatni a tervezeten. A KÉSZ

jelkulcsában már szerepel egy „szöveges szabályozási elem” jelölés, ezt szeretnék rátenni, utalva a hozzá tartozó előírásokra ahelyett, hogy egy új jelölést vezetnek be.

Iványi Gyöngyvér:

Ha nem bővül a jelkulcs, az sokkal egyszerűbbé teszi a módosítást.
Kéri, hogy a javított anyagban így szerepeljen.

Trummer Tamás:

A fákra vonatkozó észrevételre szeretne reagálni. A szabályozási terven nem szeretne minden fát védettként jelölni, csak a nagyon különlegeseket. Ha pl. beteg egy fa, akkor problémát okozhat, ha a szabályozási terven jelölve van. És ezért indokolt esetben sem lehet kivágni.
A területre fakataszter készült, és nem volt egyedi védelmet igénylő egyed.
A fakivágás egyébként csak jegyzői hatáskörben kiadott engedély alapján végezhető, amihez kertépítészeti terv szükséges.

Molnár Mária:

A 11663/40 helyrajzi számú telken jelenleg egy sitthalom van, ahol a tervezett épületek lesznek, a Szalonka utcai lejtőn nincsenek védendő növények. A természetvédelmi területbe tartozó telken vannak, de szerintük a tervezett előírásokkal ezek védhetőek.

A saroktelken a műemlék épület mellett vannak értékes faegyedek. A műemléki környezet segít, mert ebben az esetben fakivágás csak az önkormányzat hozzájárulásával lehetséges. A beruházóval jó tapasztalataik vannak, minden eddigi tervében megtartotta a védett faegyedeket.

Pártos Judit:

Köszöni a válaszokat, tudomásul veszik.

2. napirendi pont

További jelenlévő véleményező szervek képviselőinek nyilatkozatai:

• **Pétsch Nóra, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság:**

Átnézték a dokumentációt.

A környezeti értékeléshez írt véleményükben jelzett problémákra szerepeltek az anyagban a tervezői válaszok. A válaszokat elfogadják.

A beépítési mérték emelését problémásnak érezték, ezért kérték, hogy a környezeti vizsgálatban jelenjen meg ez a témakör. Az indoklással együtt a változásokat elfogadják.

Összességében nem emelnek kifogást.

A természetvédelmi szakértő a környezeti vizsgálatban és a Natura 2000 hatásbecslésben nem szerepelt, de egy régebbi tanulmány készítésében részt vett élővilág-védelmi szakértő.

Érdemes lett volna ezt a korábbi anyagot beledolgozni a környezeti értékelésbe.

Molnár Mária:

A kérdéses tanulmánynak elkészült a felülvizsgálata 2023-ban a környezeti értékeléshez, ezt csatolni fogják az anyaghoz. A tervezésnél kiindulási információk voltak a korábbi tanulmányok.

• **Németh Orsolya, PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási**

Főosztály:

Áttekintették a dokumentációt.

Az eljárás során megtett egyeztetések folyamán adott észrevételeik beépítésre kerültek az anyagba.

Nem emelnek kifogást.

S. dr.
Ny

- **Rácz Eszter, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály**
Sem közegészségügyi, sem győgtényező szempontból nem emelnek kifogást.

Iványi Gyöngyvér:

Ismerteti a tervvel kapcsolatos, többnyire technikai jellegű észrevételeit.

- A dokumentációból hiányzik a résztvevők által szignált aláírólap. Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet szerint a szakáhi altervezőket is fel kell tüntetni.

Trummer Tamás és Molnár Mária elfogadják az észrevételt.

Iványi Gyöngyvér:

A Helyzetfeltáró és az Alátámasztó munkarész alapos és érthető, a megbeszélt kiegészítésekkel teljes körű lesz.

A Jóváhagyandó munkarész viszont formailag nem megfelelő, több tekintetben nem felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendeletben foglaltaknak.

Feltételezi, hogy az önkormányzat jogászai nem látták még, de felhívja a figyelmet, hogy a településtervezés az maga a módosító rendelet, a végleges tervezetet kellene véleményezni. Formailag nem rendelet, ezt mindenképpen javítani kell.

- Az IRM rendelet 24.§ (1) bekezdés szerint „Egy jogszabályban valamely jogintézményre hivatkozni a jogintézmény egyértelmű megjelölésével kell.”

1.§ „A KÉSZ-rendelet 102.§-a kiegészül...”

Kéri, hogy az első hivatkozásnál a hivatkozott jogszabályt és az alkalmazni kívánt rövidítést is jelöljék meg, a későbbiekben a rövidítés már alkalmazható.

- Az IRM rendelet 136.§ tartalmazza a jogszabályban alkalmazható logikai egységeket
a megküldött jóváhagyandó munkarész nem tartalmazza a záró rendelkezéseket és a mellékleteket, utóbbira azonban van utalás a rendelkezésekben, kéri, hogy ezeket pótolják.

- A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály tervezetéhez indokolást kell csatolni, kéri, hogy pótolják.

- A rendelettervezet 1.§ szerint kiegészülő KÉSZ 102.§ új (8) a) pontjában javasolja átgondolni a rendelkezés logikáját, ugyanis a hivatkozott 58.§ (3) bekezdés szerint a saroktelek megemelt beépítési százalékhoz köti a csökkentett minimális zöld százalékot. Az új Lke-3/SZ-15 építési övezet 2. melléklet szerinti paramétersorában viszont nincsen a zöld százaléknál eltérés, ami azt jelenti, hogy mindenképpen a 65%-nyi zöldfelületet a telken belül teljesíteni kell, akár a normál, akár a saroktelekre vonatkozó beépítési százalékot akarják érvényesíteni. Ha tényleg ez a cél, akkor felesleges hivatkozni az 58.§ (3) bekezdésre.

Trummer Tamás:

A sarkon nyílt parkolót terveznek. Általánosságban 65% a zöldfelület.

Iványi Gyöngyvér:

Elfogadja a választ.

- A rendelettervezet 1.§ szerint kiegészülő KÉSZ 102.§ új (8) b) pontjában javasolja egyszerűsíteni az előírást a „konfigurációjának kialakítása” és a „lehetőség szerint” kifejezések törlésével.

Trummer Tamás:

Elfogadja az észrevételt, egyetért.

Iványi Gyöngyvér:

Esetleg a tervtanács véleményéhez lehet kötni a fák kivágását.

Trummer Tamás:

A tervtanács a jelenlegi formájában is tud hivatkozni az előírásra.

Iványi Gyöngyvér:

Elfogadja a választ.

A rendelettervezet 2.§ szerint kiegészülő KÉSZ új 142/E.§ (1) bekezdés b) pontjában javasolja törölni a ba) alpont végéről a „kivéve” kifejezést, mert a bb) és a bc) alpont önmagában tudja, hogy a ba) alpont alóli kivételeket tartalmazza, valamint javasolja törölni a bb) és bc) alpontok közötti sorban lévő „kivéve a bc) pont szerinti esetben” kifejezést, ugyanilyen okból.

Molnár Mária és Trummer Tamás elfogadja az észrevételt.

Iványi Gyöngyvér:

A rendelettervezet 2.§ szerint kiegészülő KÉSZ új 142/E.§ (1) bekezdés b) pont bc) alpontját javasolja átgondolni, mert gyakorlatilag minden alól eltérést enged, feleslegessé téve az a) és a b) pontokban előírtakat Véleménye szerint technikailag c) pontként kellene számozni.

Trummer Tamás:

Az előírás gyakorlatban a megközelítést szolgáló esetre vonatkozik, csak ilyen esetben lehetséges az eltérés, amennyiben rámpa, bevágás, vagy alagút szükséges a megközelítéshez.

Lehet konkretizálni.

Iványi Gyöngyvér:

Ez a kedvezmény is köthető a tervtanács véleményéhez. A HÉSZ-ben lehet eltérést megfogalmazni, és az eltérést a tervtanács véleményéhez kötni. Lehet olyan eset, amire nem gondolnak, ebben az esetben a felsorolás nem megfelelő.

Erdei Gyula:

Az OTÉK vonatkozó előírásainak értelmezését tartalmazza a rendelet.

Iványi Gyöngyvér:

A helyi sajátosságokra hivatkozva a kerületi építési szabályzat konkretizálhatja az OTÉK szabályait. Az eltérés szükségességéről és megfelelőségéről dönthetne a tervtanács.

Trummer Tamás:

Megfontolják a javaslatot.

Molnár Mária:

Korlátozhatják az eltérés mértékét.

Trummer Tamás:

Az ilyen megoldás néha túl szigorú, lehet, hogy néhány centin múlik a megfelelőség.

Erdei Gyula:

A lehetőségek felsorolásánál pedig kimaradhat valami a listából.

SL
Ngy

Iványi Gyöngyvér:

- A rendelettervezet 2.§ szerint kiegészülő KÉSZ új 142/E.§ (2) bekezdés a) pontjában javasolja törölni a „terület alatt álló” kifejezést, a rendelkezés enélkül is pontosan érthető.

- A rendelettervezet 2.§ szerint kiegészülő KÉSZ új 142/E.§ (2) bekezdés d) pontját javasolja határozottabban, előírászerűre fogalmazni: „A helyi jelentőségű természetvédelemmel érintett erdőterületeket érintő meglévő építményeket, így különösen az útburkolatokat, kerítéseket el kell bontani, az eredeti, természetes terepviszonyokat vissza kell állítani. ...”

Molnár Mária:

Javítani fogják.

Iványi Gyöngyvér:

- A KÉSZ 2. mellékletének 7. táblázatának módosítása hiányzik, pótlólag megküldésre került, azonban a rendelettervezet nem tartalmazhat korrektúrázott szöveget, csak végleges táblázatot. Kéri eldönteni, hogy az adott táblázat teljes cseréjével szabályoznak vagy csak hatályon kívül helyezik az Lke-3/EI/Sz-2 és /Sz-3 jelű építési övezeteket és kiegészítik a táblázatot az új Lke-3/Sz-15 jelű építési övezet előírásaival. A módosító rendeletet ennek megfelelően kell megfogalmazni.

Erdei Gyula:

A teljes táblázatot cserélni kell.

Iványi Gyöngyvér:

Rendben, kéri, hogy az indokolásban legyen benne, hogy csak a 7. sz. táblázat lesz cserélve.

Erdei Gyula:

A véleményezési dokumentációba nem akarták beletenni a teljes mellékletet, mert így jobban követhető.

A záró rendelkezésekkel kapcsolatban felmerül a kérdés, hogy a 419/2021. Korm. rendeletben nem szerepelnek a korábbi, hatályba léptetésre vonatkozó előírások. Mik a hatályba léptetés feltételei?

Iványi Gyöngyvér:

Valóban nincsenek ilyen előírások, az újR. szerint egyeztetett szabályzatok bármikor hatályba léptethetők.

A Jat. szerint a megismeréshez szükséges időt kell hagyni a hatályba lépésre, de ez nem konkrét.

Trummer Tamás:

Praktikus lenne egy konkrét dátumot kijelölni.

Iványi Gyöngyvér:

A szabályozási tervlapok mindegyike módosul?

Erdei Gyula:

Igen, két teljes szelvényt érint a módosítás, ezek cserélve lesznek.

Iványi Gyöngyvér:

- A Szabályozási tervlapon kéri az alábbi technikai javításokat:

- o a tervezési terület lehatárolását feketével és nem pirossal jelölni, mert a megküldött léptékben zavaró az övezethatárral és a műemléki környezettel, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhely határának jelölésével való hasonlóság.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

- o a jelmagyarázatban elcsúszott a méretezés jelölése a szövegtől, illetve a hatályos tervlapokon a jelmagyarázat szerint a jelölés fekete, míg a módosításon **kék** színű, kéri a hatályos jelkulcs alkalmazását.
- o a hatályos tervlapon a „telek be nem építhető része” a 11667/3 hrsz. telken kótázva van, a módosításon ez nem látszik, kéri visszarakni a méretjelöléseket
- o a hatályos tervlapokon a 1670 és a 11669 hrsz telkeket érintő „erdő pufferterülete” kótázva van, a módosításon ez nem látszik, kéri visszarakni a méretjelöléseket, ezzel együtt kéri kótázni a 11663/40 hrsz. telken érintően is ezt a jelölést.
- o új elemként jelenik meg a 11663/40 hrsz telken a „jellemzően zöldterületként megtartandó/kialakítandó terület” jelölés, melynek szélességét kéri kótázni. Ezzel együtt kéri meghatározni a hatályos szabályozási terven szereplő „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” és a „zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” szabályozási elemektől való különbségét vagy ezek valamelyikét kéri alkalmazni. Bármelyik alkalmazása esetén kéri hozzá előírás rendelkezését, mert a rendelettervezet jelenleg ilyen nem tartalmaz és így „lóg a levegőben” a szabályozási elem.

Trummer Tamás és Molnár Mária elfogadják az észrevételeket.

Pétsch Nóra:

A helyi védelmet megállapító rendeletben a védett terület koordinátákkal van megadva.

Erdei Gyula:

A KÉSZ-t együtt kell alkalmazni a fővárosi rendelttel, amely megállapítja természetvédelmi területet. A rendelet szövege utal a fővárosi rendeletre. Javasolja, hogy szöveges rendelkezés kerüljön be a 142. § -ba. Az erdő pufferterülete megegyezik a fővárosi természetvédelmi területtel.

Iványi Gyöngyvér:

Elfogadja a javaslatot.

Molnár Mária:

A meglévő „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” szabályozási elemet fogják alkalmazni, ez volt az eredeti elképzelés.

Iványi Gyöngyvér:

- A megküldött dokumentáció tartalmaz egy kéthasábos rendeletet, mely a módosítás értelmezését lenne hivatott segíteni, de ehhez elég lenne csak a módosuló szövegrészeket betenni a kéthasábos formába.

Trummer Tamás:

Köszöni az észrevételt, javítani fogják.

Iványi Gyöngyvér:

Kéri, hogy az alátámasztó munkarészt egészítsék ki a megbeszéltek szerint, a javított dokumentáció megküldése után lesz kiadható a záró vélemény.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet jóváhagyandó részével kapcsolatban jogszabályon alapuló észrevétel nem maradt fenn.

A jelenlévők a tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem tesznek, a Trk. előírásainak figyelembevételével az egyeztető tárgyalást lezárja.

Az elkészült kiegészített anyag megküldését követően adható záró szakmai vélemény.

A jegyzőkönyvet készítette:

Váncza Dominika Livia
főépítési szakügyintéző

Melléklet

- 1 pld. meghívó
- jelenléti lv
- hangfelvétel

a jegyzőkönyv hiteles:



Németh Orsolya

PMKH Környezetvédelmi,
Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztály



Sándor Katalin

Budapest Főváros Önkormányzata



