



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Időpont: 2023. május 17. 9 óra

Helyszín: Budapest Főváros Kormányhivatala 1138 Budapest, Váci út 174. D épület I. emelet
Igazgatósági Tanácsterem

Téma: Budapest Főváros II. kerület Kerületi Építési Szabályzat módosítása a Hello Buda projekttel összefüggésben a Törökvész út- Csatárka út- Felső Zöldmáli út- Pitypang utca által határolt területre vonatkozóan - **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 Várostervezési Főosztály Erő Zoltán főépítész
Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata Őrsi Gergely polgármester
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. Győri Ottilia 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: **Garay Márton**, Budapest Főváros Önkormányzata, valamint **Erdei Gyula**, Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata 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. május 9-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 38/2023. KFB (IV.26.) határozat és a partnerségi egyeztetés dokumentumai, a módosítás megindításáról szóló 175/2022. (V.31.) határozat, a 309/2022. (IX.29.) határozat és az annak mellékleteként elfogadott főépítési feljegyzés, valamint a záró 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 38/2023. (IV.26.) KFB határozatában döntött.

A Bizottság az el nem fogadott észrevételeket döntéseiben indokolta.

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 a Hello Buda projekt (Törökvész út – Csátárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt terület) belterületi fekvésű, kivett megnevezésű ingatlanokat foglal magában, tehát a településrendezési eszköz módosításával érintett területre nem található a Tfv. 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 Hatósági Főosztály**

„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Budapesti Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütögyi Osztály**

„Az Önök által Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütögyi Osztályhoz a fenti hivatkozási számon küldött, a tárgyi területre vonatkozóan, az Urban-Lis Stúdió Kft. által 2023. május hónapban készített KÉSZ módosítással kapcsolatban 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.”

▪ **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

„A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezetnek, tájképvédelmi terület övezetének nem része.

A terület nem része a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet szerinti barlang felszíni védőövezetnek, de a rendelkezésre álló adatok alapján a területen barlang jelenléte nem zárható ki, ennek megfelelően a terület a KÉSZ-ben B barlangvédelmi zónába sorolt.

Az esetlegesen előforduló barlang védelmet a hatályos KÉSZ előírásai biztosítják, ezekben az előírásokban módosítás nem történik.

A fentiek alapján a KÉSZ módosítása ellen Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból nem emel kifogást.”

▪ **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 II. kerületi Törökvész út - Csátárka út – Felső Zöldmáli út – Pityang utca által határolt terület az I. kerület határait nem érinti.

A megküldött dokumentáció alapján a tervezett - szabadtéri piac- és rendezvényterület állandó jellegű kialakításával összefüggő - KÉSZ módosítás ellen kifogást nem emelünk.”

▪ **Budapest Főváros Önkormányzata**

A véleményt az egyeztető tárgyaláson Budapest Főváros Önkormányzatát képviselő **Garay Márton** ismerteti.

„A terv megalapozó és alátámasztó munkarészei a javaslatot megfelelő részletezettséggel mutatják be. A tervezési terület tervezett szabályozása időszerű és a terv megnyugtató módon gondoskodik a jelen állapot javításáról, a piaci funkció területigényének kulturált biztosításáról.

Ugyanakkor felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett módosítás a jelenleg hatályos 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban:

TSZT2021) módosítása nélkül nem hagyható jóvá. A Fővárosi Önkormányzat tárgyi terv jóváhagyásához szükséges TSZT2021 eseti módosítását már megkezdte, azonban a Fővárosi Közgyűlés általi elfogadása még nem történt meg, így addig jelen KÉSZ módosítás sem hagyható jóvá.

Megjegyzem továbbá, hogy a gépjármű férőhelyre vonatkozó előírások a tervezetben engedékenyebbek, mint a hatályos KÉSZ-ben. Az OTÉK, illetve a KÉSZ meglévő építmények esetén tartalmaz kedvezményes értéket (többlet parkoló igényt kell csak elhelyezni). Azonban miután már elbontásra kerültek épületek a területen, ezért a korábbi állapot nem tekinthető meglévőnek. Valamint a csatolt dokumentációban hivatkozott funkció még megváltozhat, a személygépjármű elhelyezés előírása (könnyítése) az övezethez kötött viszont megmarad. Az ingatlan elhelyezkedése miatt különösen fontos lenne az új funkcióhoz tartozó parkolási igény megnyugtató rendezése. Ezért kérem a rendelettervezet 118. § új (18a) a), b) pontok OTÉK-nak és a hatályos KÉSZ-nek is megfelelő módosítását.

A csapadékvíz kezeléssel összefüggésben megjegyzem, hogy a záportározó és a természetes alapú megoldások (szikkasztás, esőkertek, zöldtetők, stb.) rendszerének méretezését a klímaváltozás hatásait is figyelembe vevő 10 éves gyakoriságú 10 perces intenzitású idősoros csapadékadatok figyelembevételével szükséges megtervezni. A terepszint alatti és a terepszint fölötti beépíthetőség növekedése, valamint a zöldfelületi arány csökkenése, továbbá a „zöldfelületként megtartandó /kialakítandó terület”-et érintő tervezett változtatás következtében a beszivárgó felületek csökkenése várható. Javasolom előírni, hogy az övezetben oly módon szükséges a zárt, terepszint alatti kialakítású záportározó és a természetes alapú megoldások (szikkasztás, esőkertek, zöldtetők, stb.) rendszerének létesítése, hogy az a magánterületekre hulló csapadék magánterületen belüli hasznosítását is biztosítsa.

A tervdokumentáció a módosítás alatt álló fővárosi településrendezési tervekkel összhangban van, egyéb javaslataim megfontolását kérem.”

Iványi Gyöngyvér:

Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a tervezethez kapcsolódó TSZT és FRSZ módosítás folyamatban van, az egyeztető tárgyalás 2023. május 22-én lesz megtartva.

Trummer Tamás, Budapest Főváros II. kerület főépítésze:

A terület hasznosításának vizsgálata érdekében hosszabb tesztüzem volt és van folyamatban. Egyelőre ideiglenesen, de később határozatlan időre egy vendéglátó egység üzemel a területen, tesztelik, parkolási és hasznosítási szempontból is.

A lakókat a hivatalos partnerségi egyeztetésen kívül is meghallgatták a tényleges hatásokról.

A parkolás kérdése nem jött elő.

A hanghatás igen, de ez csak marginálisan számít építési szabályozást érintő kérdésnek.

Ilyen méretű, viszonylag kicsi telepítés esetében nem várható el egy nagy mélygarázs építése, a telken viszont nem akarnak felszíni parkolót.

A hivatalos partnerségi egyeztetés folyamán felmerült a zöldfelület kérdése, amit ennek hatására 25%-ról 35%-ra emeltek. Beépítés nélkül lehetne 50% is, de a saroktelken beépítés várható. Véleményük szerint, közfunkció esetén a 35% arányosnak tekinthető.

A beruházó a településrendezési szerződésben 17-20 darab közterületi parkoló kiépítését vállalja a Felső Zöldmáli út mentén, ezek nem kizárólagosan ehhez a funkcióhoz tartoznak, de enyhíteni fogják a parkolási problémákat.

A csapadékvíz elvezetésével kapcsolatban már egyeztettek a Fővárosi Önkormányzat Klíma- és Környezetügyi főosztályával, és ennek eredményeként a KÉSZ erre vonatkozó általános előírásai szigorúak.

Mivel barlangvédelmi zónába tartozik a terület, a vízzáró burkolatok elhelyezésének mértéke eleve korlátozott. A KÉSZ előírásai alapján megvan a garancia, hogy kellőképpen kezelve legyenek a csapadékvizek. Nem szeretnének övezetenként különböző előírásokat.

Vásárhelyi Kinga tervező, Urban-Lis Kft.:

Mivel az övezetben sokféle funkció lehet, korlátozhatják a parkolásra vonatkozó előírásokat, hogy a kedvezmények csak a most tervezett kereskedelmi- szolgáltató funkció esetében legyenek

érvényesíthetők.

A KÉSZ általános előírásai alapján készíteni kell záportározót, ezek a szigorú előírások mindenkire vonatkoznak.

Trummer Tamás:

A kerület részéről támogatja a felvetést.

Iványi Gyöngyvér és Garay Márton:

Támogatják a kedvezmények funkcióhoz kötését.

2. napirendi pont

További jelenlévő véleményező szervek képviselőinek nyilatkozatai:

Iványi Gyöngyvér:

Ismerteti a tervvel kapcsolatos, többnyire technikai jellegű észrevételeit, kérdéseit.

A módosítás céljával és módjával kapcsolatban nincs észrevétele.

A módosító rendelet bevezető részét kéri javítani, mivel a pontos feladatkör adó rendelkezés az Étv. 14/A. § (2) bekezdés c) pont. A kapott feladatkörre való utalás kapcsán a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pont mellett javaslom az 5. pontra történő hivatkozást is, valamint kérem a bevezető részt kiegészíteni a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 52.§ (3) bekezdés és 58.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a véleményezés tényével.

A módosító rendelettervezet végén kéri, hogy szerepeljen a Polgármester és a Jegyző.

A terület jelenlegi működésével kapcsolatban van néhány kérdése.

A KÉSZ általános rendelkezéseiben szerepel a beépítetlen telkek átmeneti használatára vonatkozóan néhány előírás, köztük az ideiglenesen elhelyezhető funkciók is.

A piac nem szerepel ezek között.

Ha a jelenlegi pavilonok építési engedély alapján kerültek oda, akkor nincs probléma.

Ha 180 naponként megújuló ideiglenes engedélyük van, akkor a piac funkció megújítása kétséges.

Kérdés, hogy a maximum 6 méteres épületmagasság megfelel-e a közösségi funkciónak.

Trummer Tamás:

Jelenleg ideiglenes engedéllyel vannak ott a pavilonok, de nem az a cél, hogy ezt fenntartsák. Az új épületeket építési engedély alapján szeretnék elhelyezni.

A sarkon lehetne az épületmagasság akár 10 méter is, de a jelenleg tervezett funkcióhoz elég a 6 m.

Elsősorban vendéglátó funkciót terveznek, a piac jellegű pavilonok háttérbe szorulnak.

Nem szeretnék az átmeneti hasznosításban a piacot engedélyezni.

Dr. Virág István, a Pasa Piac Kft. képviselője:

A kerülettől idegen funkció volt a területen, majd sokáig hasznosításon kívül állt. A tényleges lakossági igényeket tesztelik, voltak és vannak rendezvények a területen. A piac funkció iránt már nincs érdeklődés.

Közösségi teret szeretnének létesíteni, a lakosság igényeinek kiszolgálására, úgy tűnik, hogy a kulturális rendeltetésre van a legnagyobb kereslet.

A telek tulajdonosa és hasznosítója is végleges épületben gondolkodik.

Iványi Gyöngyvér:

A kulturális rendezvénytérnek elég lesz a 6 méteres épületmagasság?

Trummer Tamás:

Kültéri rendezvények lesznek, ez csak egy kiszolgáló épület lesz.

Dr. Virág István:

Kiszolgáló épület, téliesíthető teraszokkal.

Iványi Gyöngyvér:

Elfogadja a válaszokat.

Kéri, hogy a rendelettervezetet egészítsék ki a megbeszéltek szerint a parkolási kedvezmény funkcióhoz rendelésével, 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

a jegyzőkönyv hiteles:

.....
Erdei Gyula
Budapest Főváros II. kerület
Önkormányzata

.....
Garay Márton
Budapest Főváros Önkormányzata

Melléklet:

- 1 pld. meghívó
- jelenléti ív
- hangfelvétel