

ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság

2023. március 30-i rendes ülésére


Tárgy: Javaslat, a Budapest II. kerület, belterület az Apáthy projektben érintett (hrs.: 11663/35; 11663/40) ingatlanokra vonatkozó KÉSZ módosítás tervezet helyi partnerségi egyeztetésének lezárására

Előterjesztő:



Trummer Tamás
főépítész

Készítette



Erdei Gyula
osztályvezető

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

Tisztelt Bizottság!

Jelen előterjesztés célja Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását megelőző munkaközi véleményezési szakasz partnerségi egyeztetésének lezárása. Az alábbiakban az ezt megelőző folyamatot foglaljuk össze.

Budapest Főváros II. Kerületi önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága a 22/2023.(II.22.) határozattal döntött a Szalonka út – Madár utca – Páfrányliget utca – Páfrány utca által határolt területre készülő KÉSZ módosítási dokumentációval kapcsolatban a partnerségi egyeztetés megindításáról.

A partnerségi egyeztetésre a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *a településterv, a településtervi arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól* szóló 27/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelet és *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Új TRK) rendelkezéseinek együttes értelmezése alapján került sor.

Fentieknek megfelelően a KÉSZ tervezet (a felhívás és a közzétett dokumentáció elérhetősége: <https://masodikkerulet.hu/start> (<https://masodikkerulet.hu/cimlap/felhivas-0>)) az Önkormányzat honlapján közzé tettük, partnereinket Felhívásban értesítettük a KÉSZ módosítás véleményezési szakaszának partnerségi egyeztetéséről.

A partnerségi egyeztetésben résztvevők a közzétett tervvel kapcsolatban a PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYZATA szerint — 2023.02.28 - 2023.03.17. között — tehettek meg javaslataikat, észrevételeiket illetve írhatták meg véleményüket.

A partnerségi egyeztetés lakossági fórumát Trummer Tamás főépítész 2023.03.09-én tartotta (előterjesztés 1. melléklete).

A Partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a döntésre, melyet a Határozati javaslat melléklete tartalmaz.

A partnerségi egyeztetés lezárásáról átruházott hatáskörben a Kerületfejlesztési Bizottság dönt, véleményét a testületi ülésen ismerteti. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

Fentieket követően a polgármester nevében a főépítész az ún. *záró szakasz* lefolytatását kezdeményezi az E-TÉR-en keresztül. Az állami főépítész a *záró szakasz szabályai* szerint, egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervezetekkel. A *záró szakmai véleményt* az állami főépítész az egyeztető tárgyalást — vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet E-TÉR-re való feltöltését — követően adja ki. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

A partneri észrevételek és az azokra javasolt válaszok alapján, a Tervező elkészítette a KÉSZ-tervezet módosított dokumentációját (előterjesztés 2. melléklete), amely az egyszerűsített eljárásban, a záró szakasz kezdeményezésére küldhető.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy alakítsa ki véleményét az előterjesztésben szereplő KÉSZ módosítás véleményezési szakaszában, a partnerségi egyeztetés lezárásáról.

Határozati javaslat

A Bizottság Budapest II. kerület *A Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről* szóló 24/2019.(XI.18.) önkormányzati rendeletének 4. melléklet 4.1.2. pontjában biztosított hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a főépítész által *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önk. rendelet módosítás véleményezési dokumentációjának partnerségi egyeztetését a határozat mellékletének megfelelően lezárja, a döntés közzétételéről gondoskodik.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. április 14.

Budapest, 2023. március 24.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész

Mellékletek

.../2023.(III.30.) számú KFB határozat MELLÉKLETE

A Partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételek és a javasolt önkormányzati válaszok

APÁTHY PROJEKT – BUDAPEST II. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – MÓDOSÍTÁSA						
A 419/2021.(VII.15) KORM. RENDELET (ÚJ TRK.) 68. § SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN						
A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSBEN BEÉRKEZETT PARTNERI VÉLEMÉNYEK						
tervező	év	hó	nap	megbízó	partnerség kezdő dátuma:	2023. 02.28.
Római Atelier Kft.	2023	03	30	BUDAPEST II. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA	partnerség véghatárideje:	2023.03.17.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena	2023. március 17.	
1	<p>102.§ (8) bekezdés ab) pont: Az előkészítő dokumentumok alapján a beruházó a 11663/35 hrsz-ú és a 11663/40 hrsz-ú telkek összevonását szeretné kezdeményezni. Az összevonást követően előfordulhat, hogy a két telek együttesen szerepel majd a 11663/35 hrsz-on, ami a 102. § (8) bekezdés ab) pontjának értelmezésében zavart okozhat. Ezért javaslom, hogy az ab) pont szabályozása egyértelműen tartalmazza, hogy a 11663/35 hrsz-ú telek telekalakítást megelőző, 2022.09.22-i állapotának megfelelő 7408 m2 nagyságú területére vonatkozik a 20% pl. az alábbiak szerint: „2022.09.22-i földhivatali nyilvántartás szerinti 11663/35 helyrajzi számon feltüntetett ingatlan telekterületére, azaz a 7408m2 nagyságú területre vehető igénybe.”</p>	1	<p>A tervezett szabályozás külön egyedi szabályozó elemmel: 'Saroktelek kedvezmény számításához igénybevehető telekrész' területtel rendelkezik arról, hogy a saroktelek kedvezményt csak a jelenleg sarokteleknek minősülő területre lehessen későbbiekben is igénybe venni.</p> <p><u>Módosítást nem igényel.</u></p>
2	<p>102. § (8) bekezdés b) pont: A fakivágás szabályozása során az alábbiak szerint javaslom, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló 34/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, mint mögöttes szabályozás kötelező betartására is történjen utalás, mert a KÉSZ módosítás szövege meglehetősen megengedő és azt a látszatot keltheti, mintha a Tisztelt Önkormányzat kedvezményes fakivágás lehetőségét kívánja biztosítani ezen a természetvédelmi szempontból érzékeny területen: „Amennyiben a fakivágás mégis szükségessé válik, úgy a fák kivágására és pótlására a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2020. (IX.25.) számú rendelete szerint kerülhet sor azzal, hogy a fák pótlásáról tájjelegű lombos fafajtákkal kell gondoskodni.”</p>	2	<p>A KÉSZ-módosítás szövege nem biztosít kedvezményes fakivágási lehetőséget. Az idézett önkormányzati rendelet hatályban van, annak rendelkezései betartandók, a konkrét jogszabály megnevezés beírása a rendelet szövegébe a későbbiekben problémákat okozhat.</p> <p>A partneri vélemény alapján a KÉSZ módosítás az alábbiak szerint rögzíti, hogy a hatályos előírások betartandók: „ Amennyiben fakivágás mégis szükségessé válik pótlásáról a hatályos előírások keretei között, tájjelegű lombos fafajtákkal kell gondoskodni. ”</p> <p>Részlegesen elfogadásra került.</p>

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – foyt.	2023. március 17.		
3.	<p>102. § (8) bekezdés e) pont: 8) bekezdés e) pont feltételezett célja, hogy a részben természetvédelmi terület és Natura 2000 terület nem védett részén az épületek elhelyezése után is a természetvédelmi területtel átmenetet képező, kiemelten fás-cserjés, tájjellegű zöldfelületek jöjjenek létre. Ezt a célt azonban teljes mértékben semlegesíti az a kitétel, hogy „<i>az övezetben elhelyezkedő helyi természetvédelmi területen belül található fák és cserjék beszámíthatók ebbe a mérőszámba</i>”.</p> <p>A természetvédelmi területen lévő sűrű erdő – különösen, hogy a KÉSZ még legkisebb figyelembe vehető törzsmérőt sem ír elő - valószínűleg önmagában kielégíti az előbbi mérőszám szerinti előírást, így a zöldfelületekre vélhetően nem kell (vagy csak minimális számban) fát ültetni.</p> <p>Ini szeretnék továbbá arra, hogy a fenti szabályozás – a területen kiemelten védendő természeti értékek ellenére - a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló 34/2020. (IX.25.) számú önkormányzati rendeletnél nemhogy szigorúbb, hanem egyenesen megengedőbb szabályozást ír elő.</p> <p>A 34/2020. (IX.25) önkormányzati rendelet ugyanis egy telek minden megkezdett 100 m2-ére legalább egy 10 cm feletti törzsmérővel rendelkező fás szárú növény elhelyezéséből indul ki, míg a KÉSZ módosítás 150m2-rel számol és nem rendelkezik minimális törzsmérőről a természetvédelmi erdő figyelembevétele során, így a néhány centiméter átmérőjű fiatal fák is figyelembe vehetők a mérőszám szempontjából.</p> <p>Álláspontom szerint a szabályozás akkor érheti el célját, ha a természetvédelmi erdő faállománya nem számít bele a meghatározott mérőszámba, ezért javaslom, hogy a mondatot szíveskedjenek az alábbiak szerint módosítani: „<i>Az övezetben elhelyezkedő helyi természetvédelmi területen belül található fák és cserjék nem számíthatók bele ebbe a mérőszámba.</i>” Mivel a természetvédelmi terület egyébként sem beépíthető, így logikus és indokolt lehet, hogy a zöldfelület kialakításánál a természetvédelmi területen lévő fák ne válhassák ki a Tisztelt Önkormányzat által a 34/2020. (IX.25.) számú önkormányzati rendeletben megfogalmazott elvárható faállományt.</p> <p>Mindenképpen indokolt azonban- álláspontom szerint -, hogy a KÉSZ módosítás az általános szemléletű 34/2020. (IX.25.) önkormányzati rendeletnél szigorúbb szabályozást írjon elő erre a területre.</p>	3	<p>A tervezett szabályozó számok alapján a kialakítandó legkisebb zöldfelület – levonva a természetvédelmi területet már – közel 8.500 m2;</p> <p>A partneri vélemény alapján, a természetvédelmi területen található található fák beszámítására minimum 10 cm törzsmérőt határoz meg a KÉSZ-rendelet tervezett módosítása, az alábbiak szerint:</p> <p>„e) A legkisebb zöldfelületi arány szerint kialakított zöldfelület minden megkezdett 150 m2 -ére vonatkozóan legalább egy tájjellegű, lombos faegyed és 30 cserje biztosítandó. Az övezetben elhelyezkedő helyi természetvédelmi területen belül található, min. 10 cm törzsmérőjű fák és cserjék beszámíthatóak ebbe a mérőszámba. Új fák és cserjék csak a helyi természetvédelem alatt nem álló területrészen telepíthetők.”</p> <p>A fakivágás esetén előírt pótlás mértéke és a telken belül létesítendő zöldfelület kialakítására vonatkozó előírások nem azonos helyzetben alkalmazandók, természetes, hogy különbség van az előírások között. A fakivágási rendelet a KÉSZ-módosítástól függetlenül módosítható, hatályban van és alkalmazandó a területen.</p> <p>A hivatkozott rendelet 100 m2-es előírása az indokolatlan esetben tervezett fakivágásra vonatkozik, alkalmazandó a területen.</p> <p><u>Részlegesen elfogadásra került.</u></p>	
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – foyt.	2023. március 17.		
4.	<p>A KÉSZ módosításhoz csatolt beépítési terv eltér attól a beépítési tervtől, amelyet a 2022. február 17-ei lakossági fórumon a lakosság elé tártak és amely az Önkormányzat a 2022.02.24-ei határozatával elfogadott Településrendezési szerződés alapját képezte. (Ld. előterjesztés 5. melléklete). A KÉSZ módosításhoz</p>	4	<p>A Beépítési terv csak alátámasztó munkarésze a szabályozásnak, a funkciója az, hogy ellenőrizze és bemutassa a szabályozás által</p>	

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	<p>mellékelt új beépítési terv alapján a 11663/40 hrsz-ú telken tervezett 3 épület közül a legnagyobb esik a völgykatlan legfelső részére (a Szalonka út felsőbb szakaszára), olyan területre, amely két oldalról is határos a természetvédelmi területtel. Ez az építési terület természetvédelmi szempontból legaggályosabb része, mivel rendkívül szűk, így az építési munka a természetvédelmi terület károsodása nélkül nem valósítható meg. Mindez beigazolódt már korábban, 2019. március 5-én, amikor a területen bontási munkával megbízott kivitelező megkezdte a természetvédelmi területen lévő fák kivágását, azzal az indokkal, hogy azok - a szűk völgykatlan miatt – veszélyeztetik a munkagépek fordulását. (Az esetről fotó- és videóanyag áll rendelkezésemre és az ügyben a T. Önkormányzat büntetőfeljelentést is tett.)</p> <p>Az építési anyag Szalonka útról történő „daruzása” is megoldhatatlan, mivel ezen a szakaszon a Szalonka út egyirányú, rendkívül szűk és kanyargós. Szalonka útról történő építkezés teljes útlezárást igényelne.</p> <p>Az építkezés tehát kizárólag a völgykatlanból oldható meg, ahol valamennyi munkagép és anyagszállító tehergépjármű hosszan és szorosan a természetvédelmi terület mellett haladna el a telek hátsó részére. A károkozás tehát előre programozott.</p> <p>Ezért kérem, hogy a KÉSZ-módosítás alapját az a beépítési terv képezze, amelyet a T. Önkormányzat a 2022.02.24-ei határozatával elfogadott (Településrendezési szerződés, Előterjesztés 5. melléklete), és amely a Szalonka út mentén, annak felső szakaszán elhelyezendő utolsó épület esetében nagyobb távolságot tart a természetvédelmi területtől. Mindezt indokolja továbbá, hogy ezen az útszakaszon a legveszélyeztetettebb a Szalonka út állékonysága, mivel itt került sor a korábbi útomlásra.</p> <p>A fentiek alapján javaslom, hogy a 11663/40 hrsz-ú telken, és különösen annak hátsó, Szalonka út felső szakaszára eső részén a természetvédelmi terület védelmét az épületek építési helyének a természetvédelmi területtől a KÉSZ-módosítás mellékletét képező dokumentumokban jelölnél nagyobb védősávot tartó kijelölésével szíveskedjenek biztosítani, annak érdekében, hogy sem az épület, sem az építés folyamata ne veszélyeztesse a környező természetvédelmi területet.</p>		<p>létrehozott jogi környezet beépíthetőségre gyakorolt hatását, megoldási lehetőségeket.</p> <p>A telek formája és adottságai nem teszik azt lehetővé, hogy a hátsó részére egyáltalán ne kerüljön épület.</p> <p>Megvizsgálva a lehetőségeket és elfogadva a partneri kérést módosítottuk a Beépítési tervet, több, mint 20 méterrel előrébb hozva a hátsó épületet és felcserélve a 11663/40 hrsz-ú telek első épületével.</p> <p>A Szabályozásban a telek hátsó részének beépítését 'Jellemzően zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület' szabályozó elemmel korlátoztuk 35 méter mélységben. Ezáltal, ebben a zónában épület nem helyezhető el.</p> <p><u>Elfogadásra került</u></p>
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – foyt.	2023. március 17.	
5.	<p>III. 2. számú Melléklet: Mellékelten ismételtén csatolom a korábbi KÉSZ módosítás partnerségi egyeztetése keretében írt, 2019. április 10-én kelt észrevételeimet, melyeket akkor a Tisztelt Bizottság megalapozottnak tartott és az Apáthy-projekttel érintett terület beépíthetőségét terepszint felett 10%-ban (terezsint alatt 15%-ban) szabályozta.</p>		<p>5 A partnerségi vélemény „I.” és „III.” pontjai egy korábbi tervezési folyamatban gyűjtött lakossági véleményre hivatkozik.</p> <p>A jelenlegi tervezést előkészítő folyamatban és a jelen tervi egyeztetésen is csak ez a partner kifogásolta a tervezői javaslatunkat a</p>

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	<p>A KÉSZ hatályos szabályozásának fenntartása érdekében az érintett terület, Nyék lakosai aláírást gyűjtöttek, melynek során 99 lakos fordult az Önkormányzathoz azzal a kéréssel, hogy a 11663/35 hrsz-ú és 11663/40 hrsz-ú telkek beépíthetősége továbbra is terepszint felett 10% és terepszint alatt 15% maradjon. Az aláírások a T. Önkormányzat rendelkezésére állnak.</p> <p>A mellékelt irat II. pontjában írt észrevételeim és javaslataim továbbra is aktuálisak, a helyzet semmiben nem változott, ezért kérem, hogy azonos érvek alapján a terület beépíthetőségének szabályozását szíveskedjenek a hatályos KÉSZ szabályainak fenntartásával változatlanul hagyni.</p>		<p>magasabb beépíthetőség alkalmazására, melynek szakmai alátámasztó indokai részletesen szerepelnek a KÉSZ-módosítás dokumentációjában.</p> <p>A lakossági fórumokon, partneri egyeztetésen résztvevők többsége elfogadta érveinket és támogatta javaslatunkat.</p> <p><u>Módosítást nem igényel, nem került elfogadásra.</u></p>
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – foyt.	2023. március 17.	
6.	<p>2019. áprilisban megküldött vélemény ismételt megküldése:</p> <p>„I. Az Lke-3/SZ-6 jelű II. Lke-3/EI/SZ-3 építési övezet szabályozása: 1. A KÉSZ 71. oldal 100. § (4) bekezdése szerint az Lke-3/EI/2/SZ-2 és az Lke-3/EI/SZ-3 építési övezetekben a 93.§-ban meghatározott funkciók közül csak irodái, és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró sport, valamint ezek használatához, fenntartásához és működéséhez szükséges rendeltetés létesíthető. A KÉSZ 135. oldalán lévő 2. melléklet ugyanakkor az Lke-3/EI/SZ-3 övezetben lakás funkciót is nevesít 10%-os beépíthetőséggel. Javasolom, hogy a szabályozás egységesítése érdekében a lakás funkciót a fenti táblázatból törölni szíveskedjenek. 2. A KÉSZ 135. oldal 2. melléklete az Lke-3/EI/SZ-3 építési övezetre vonatkozóan iroda és sport funkció esetén 20%-os terepszint feletti és 30%-os terepszint alatti beépíthetőséget enged, és egyéb paramétereiben is kiemeli ezt a telket a környező területekre egységesen érvényes feleakkora beépíthetőséget lehetővé tevő előírások közül. Javasolom, hogy az új KÉSZ keretében – különös tekintettel a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet előírásaira – szíveskedjenek ezt a területet ismételten áttekinteni és az Lke-3/EI/SZ-3 építési övezet, azaz a 11663/40 hrsz-ú telek esetében a kétszeres beépíthetőséget a helyben szokásos 10% terepszint feletti és 15% terepszint alatti mértékre ill. a speciális védendő értékekre tekintettel ez alá csökkenteni, a zöldfelületi arányt a természetvédelmi területrész miatt is indokoltan a helyben szokásos 75-80%-ra növelni és az épületmagasságot a helyben szokásos 6 m-re csökkenteni szíveskedjenek. Javaslatom indokai: - Az Lke-3/EI/SZ-3 számú övezet speciális, részben természetvédelmi terület minősítése:</p>		<p>6 A partnerségi vélemény „I.” és „III.” pontjai egy korábbi tervezési folyamatban adott vélemény, nem a tárgyalt KÉSZ-módosításra vonatkozik.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az Lke-3/EI/SZ-3 építési övezet előírásaira vonatkozó vélemény a korábbi KÉSZ-módosításra vonatkozik. - A közjóléti erdőre vonatkozó vélemény nem releváns, a jelenleg hatályos előírások és a tervezett KÉSZ-módosítás megfelelően tartalmazza a természetvédelmi védettségeket. <p>A tervanyag tartalmazza jelen javaslat indoklását, a partner egyéb véleményeiben is ezekre a kérdésekre kérdez rá, melyeket részletesen megválasztunk.</p> <p><u>Nem került elfogadásra.</u></p>

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
<p>Az Lke-3/EI/SZ-3 számú övezet jelentős, 1773 nm nagyságú része a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV.18.) Föv. Kgy. rendelet alapján helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a Natura 2000 védettség alatt is áll, így a fokozottan védendő természeti értékre és az ahhoz fűződő érdekekre tekintettel indokolt, hogy az új KÉSZ újraszabályozza a telekre vonatkozó építési paramétereket és a környező területekre egyébként jellemző vagy akár annál szigorúbb paramétereket írjon elő. A részleges védettségre tekintettel az is rendkívül ellentmondásos, hogy a zöldfelületi arány tekintetében a KÉSZ 135. oldalán található 2. sz. melléklet a helyben jellemző 75-80 %-os arány helyett 50 %-os arányt engedélyez, holott jelentős részben természetvédelmi területről van szó.</p> <p>- Speciális domborzati viszonyok, földcsuszamlás veszélye és a Szalonka út védelme:</p> <p>A kétszeres 20-30%-os beépíthetőség helyben szokásos mértékűre, ill. az alá csökkentése az Lke-3/EI/SZ-3 építési övezet, azaz a 11663/40 hrsz-ú telek speciális domborzati viszonyai miatt is indokolt.</p> <p>Érdemes lehet személyesen is megtekinteniük a 11663/40 hrsz-ú területet. A telek egy a Szalonka út mentén húzódó, kifli alakú, aránylag keskeny, meredeken ereszkedő domboldal, melynek a lejtése nagyrészt a 25%-ot meghaladó mértékű. Ugyanakkor ez a lejtő tartja a Szalonka utat is. Amennyiben a telek 20%-ban terepszint felett és 30%-ban terepszint alatt beépíthető lesz - ráadásul ez a beépítés a kiszolgáló úttal és közművel együtt a természetvédelmi terület részre vonatkozó beépítési tilalom miatt csak a meredek domboldalra koncentrálódhat - úgy a Szalonka út statikai állékonysága is veszélybe kerülhet. Erre egyébként néhány éve már volt is példa, mert a Szalonka út pont ezen, a 11663/40 hrsz-ú telekkel határos szakaszon omlott be és hosszú ideig nem lehetett használni az érintett útszakaszt.</p> <p>Egy esetleges földcsuszamlás komolyan veszélyeztetné nemcsak a Szalonka utat, hanem az út felett, a 11663/40 hrsz-ú telekkel szemben lévő telkeket és épületeket is. A terület agyagos struktúrája komolyabb csapadékmennyiség esetén egymáson könnyen elcsúszó rétegekből áll, tehát támasztás hiányában valós esély van a földrétegek elcsúszására.</p> <p>- A területre vonatkozó jogszabályi előírások változása, konkrétan a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV.18.) Föv. Kgy. rendelet előírásai miatt a terület beépítése a KVSZ-ben foglalt paraméterekkel már nem valósulhat meg, a célzott beépítés műszaki megoldhatósága is kérdéses, így ebből a szempontból is indokolt a terület újraszabályozása, beépíthetőségi paramétereinek legalább a környező területekre érvényes szintre csökkentése:</p>	

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
<p>Az Lke-3/EI/SZ-3 övezet természetvédelmi területnek minősülő 1774 nm-es részén a 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet 4.3.1.5. b) pontja szerint épület és egyéb építmény nem helyezhető el, a 4.3.1.5. e) pont szerint új építésű infrastruktúra hálózat nem építhető és a 4.3.1.5. f) pont szerint új építésű közmű sem építhető ki.</p> <p>Tudomásom szerint a terület beépítésére vonatkozó tervek szerint a természetvédelmi területnek minősülő területrészen került volna kiépítésre az épületek megközelítését szolgáló magánút (és lehetséges módon a közműhálózat is). Mivel a fent hivatkozott, megváltozott jogszabályi rendelkezések alapján a természetvédelmi területen nem épülhet épület, építmény, út és közmű, így a terület újrászabályozása indokolt, ugyanakkor az építési telek Szalonka út felőli megközelíthetősége műszakilag is kérdéses (a szakadékszerű lejtés és a jelentős szintkülönbség miatt) és az egyirányú, statikailag labilis Szalonka út - a jelentős átmenő forgalmat is figyelembe véve - már nem tudná kiszolgálni a 20%-30%-os beépítés kapcsán létrejövő, nagyméretű irodaépületeket.</p> <p>A beépíthetőség csökkentése mellett szóló lényeges indok továbbá az is, hogy a területre építhető kétszeres nagyságú épületek a területnek csak egy részére helyezhetők el, mivel a természetvédelmi területnek minősülő telekrész nem építhető be. Kérdéses, hogy milyen műszaki és esztétikai megoldások mellett alakíthatók ki a keskeny, kifli alakú telekrészen a helyben megszokottnál kétszer nagyobb méretű épületek.</p> <p>- A környező területek beépítési paramétereitől akár kétszeresen eltérő, jelentősen nagyobb és magasabb épületek elhelyezését lehetővé tevő paraméterek kivételes előírása sérti a környező területek tulajdonosainak azonos jogokra vonatkozó érdekeit és kártérítés követelésére adhat alapot:</p> <p>Amennyiben valamely magánérdek alapján emelték ki ezt a telket a többi közül és engedélyezték rá kétszeres beépíthetőséget, 50%-os zöldfelületi mutatót és 6,5m-es épületmagasságot úgy azonos magánérdek alapján a környező telkek tulajdonosai is joggal kérhetik hasonló, a jelenleginél jóval nagyobb beépítést lehetővé tevő paraméterek előírását az ő ingatlanjaik esetében is.</p> <p>- A 11663/40 hrsz-ú telek két másik telek részeinek egyesítéséből jött létre, melyek egyikére sem vonatkoztak hasonlóan magas beépítési paraméterek, így a létrejött terület esetében előzmény nélküli és indokolatlan a kivételes paraméterek előírása:</p> <p>A jelenleg 11663/40 hrsz-ú telek a 11663/35 hrsz-ú és a 11663/38 hrsz-ú telkek egy-egy részének összevonásával jött létre. A 11663/35 hrsz-ú telek megmaradt részére 10% ill. 15% a beépíthetőség, míg a 11663/38 hrsz-ú telek megmaradt részére épület nem helyezhető el. Tehát a 20% és 30%-os beépíthetőség egyik</p>	

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
<p>korábbi „jogelőd” telek esetében sem merült fel, így nem látható, hogy milyen okból vonatkozik a 11663/40 hrsz-ú telekre.</p> <p>3. Lke-3/EI/SZ-3 számú övezet speciális adottságainak szabályozása az új KÉSZ-ben:</p> <p>Az új KÉSZ semmilyen formában nem tér ki arra a tényre, hogy az Lke-3/EI/SZ-3 számú övezet egy jelentős része (1774 nm) a 25/2013. (IV.18) Föv. Kgy. rendelettel védett helyi jelentőségű természeti terület és Natura 2000 védettséget is élvez. Ahogy arra korábban már hivatkoztam, a területre érvényes 25/2013. (IV.18.) Föv. Kgy. rendelet 4.3.1.5. b) pontja szerint a területen épület és egyéb építmény nem helyezhető el, a 4.3.1.5. e) pont szerint a területen új építésű infrastruktúra hálózat nem építhető és a 4.3.1.5. f) pont szerint új építésű közmű sem építhető ki.</p> <p>Kérem, hogy az új KÉSZ-ben az övezet védett részére a 25/2013. (IV.18) Föv. Kgy. rendelettel összhangban szíveskedjenek rögzíteni, hogy a területrészen épület és egyéb építmény nem helyezhető el, új építésű infrastruktúra hálózat nem építhető és új építésű közmű sem építhető ki.</p> <p>4. Az Lke-3/EI/SZ-3 számú övezet természetvédelmi területnek minősülő része jelenleg a KÉSZ 3.§ c) pontja szerint „erdő puffterülete” lehatárolás alatt áll, ahol ca) a természetesen kialakult növényállományt meg kell őrizni, vagy intenzív növénytelepítéssel kell kialakítani, cb) burkolt felület nem alakítható ki, cc) építmény – a kerítés, támfal, lépcső, rámpa, lejtő kivételével – nem helyezhető el.</p> <p>A 25/2013. (IV.18) Föv. Kgy rendelet fent idézett rendelkezései szerint azonban a területen semmilyen új építésű építmény nem helyezhető el, így álláspontom szerint a KÉSZ 3.§ cc) pont szerint engedélyezett kerítés, támfal, lépcső, rámpa és lejtő, mint építmény nem helyezhető el. Javaslom, hogy a KÉSZ szövegét ennek megfelelően szíveskedjenek módosítani, azaz az előbbi pontban már hivatkozottak szerint épület- és építmény elhelyezési, infrastruktúra- és közműépítési tilalmat szíveskedjenek elrendelni erre a területre is.</p> <p>5. Rendkívül ellentmondásos a természetvédelmi területrészt is magában foglaló Lke-3/EI/SZ-3 övezet szabályozása abból a szempontból is, hogy a 1774 nm nagyságú természetvédelmi területrész nem beépíthető, de ugyanakkor a beépíthetőség szempontjából mégis beszámítható. Így a természetvédelmi terület minden egyes négyzetmétere további 0,2-0,3 nm-rel növeli az egyébként is rendkívül magas, kétszeres mértékben beépíthető területet. Ez a szabályozás semmiképpen nem állhat összhangban a természetvédelmi és egyéb – korábbi pontokban hivatkozott - helyi érdekekkel.</p> <p>Kérem, hogy ezt az ellentmondást szíveskedjenek feloldani és az új KÉSZ-ben, az Lke-3/EI/SZ-3 övezet esetében a beépíthetőséget olyan módon szabályozni,</p>	

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	<p>hogyan annak kiszámításába csak a ténylegesen beépíthető, természetvédelmi területnek nem minősülő telekrész számíthasson bele.</p> <p>III. Az Ek-1 övezeti jelű ... Budapest, 2019. április 10.”</p>	
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – foyt.	2023. március 17.
7.	<p>Lakossági fórum 2023.03.09: Mi az indok, ami miatt környezetvédelmi szempontból mégis beépíthető, lényegében másfélszer-kétszer akkora területtel, mint amekkora ránk vonatkozik, 10%-os beépíthetőség?</p>	<p>7 A magasabb beépítettséggel tervezett volt IKV telephely geometriai-, domborzati- és műemléki adottságai jelentősen eltérnek a környező lakóterületek jellemzőitől, összehasonlíthatatlanul rosszabb adottságai vannak, mint az egyéb környező telkeknek.</p> <p>A korábban hatályos szabályozás – KVSZ -előírásai és a terület fizikai- és műemléki adottságai indokolják a megemelt beépítési lehetőségeket. A telkek mindig beépítésre szánt területbe voltak sorolva a természetvédelmi védelemmel együtt is. A tervanyag részletesen tartalmazza a javaslat indoklását.</p> <p><u>Módosítást nem igényel.</u></p>
8.	<p>Lakossági fórum 2023.03.09: A tervezetben jelentős eltérés van ahhoz képest, ami a lakossági fórumon elhangzott, és ami az önkormányzati döntés alapját is képezte. A főnti kifli telek, a 11663/40-es telken három épület kerül elhelyezésre, és pont a legnagyobb épület szorul fel a telek végébe, egy olyan helyre ahol két oldalról is természetvédelmi terület van. Egyébként, ami ilyen rácsos jelölés, az út, ami látszott a rajzon?</p>	<p>8 A Beépítési terv csak alátámasztó munkarésze a szabályozásnak, a funkciója az, hogy ellenőrizze és bemutassa a szabályozás által létrehozott jogi környezet beépíthetőségre gyakorolt hatását, megoldási lehetőségeket.</p> <p>A rácsos jelölés a telken belüli közlekedést szolgáló belső út.</p> <p>Megvizsgálva a lehetőségeket és elfogadva a partneri kérést módosítottuk a Beépítési tervet, több, mint 20 méterrel előrébb hozva a hátsó épületet és felcserélve a 11663/40 hrsz-ú telek első épületével.</p> <p>A Szabályozásban a telek hátsó részének beépítését 'Jellemzően zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület' szabályozó elemmel korlátoztuk 35 méter mélységben.</p> <p><u>Elfogadásra került.</u></p>

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – foyt.	2023. március 17.	
9.	Lakossági fórum 2023.03.09: Nem tudom elképzelni, hogy ezt, meglehessen ott építeni, mert ugye a Szalonka útról nem tud építkezni, hiszen a Szalonka út az egyirányú, lényegében teljes útzárat teremtene, nem tud ott daruzni. Ugyanakkor meg, ha bemegy és elkezd bent építeni, akkor meg ugyanott leszünk, mint 2019. márciusában, amikor bement oda bontani a kivitelező és bedarálta az összes fát a környéken, amit talált a természetvédelmi területen azzal a felkiáltással, hogyha megfordul, a géppel ő nem veszélyezteti az emberei életét. Énnekem videofelvételeim vannak erről.		<p>9 A Szalonka útról ténylegesen nem lehet építkezni.</p> <p>A szabályozás rendelkezik arról, hogy az építkezés során a természetvédelmi területet kerítéssel le kell választani, meg kell védeni az építkezési terheléstől.</p> <p>A Beruházónak és a Kivitelezőnek ezek között a feltételek között kell megtalálnia a megoldást (pl. nem a telek végén fordul meg, hanem /35 és a /40 telek találkozásánál lévő szélesebb enyhe lejtésű területen).</p> <p>De a kivitelezés során előforduló kérdések megoldása nem a KÉSZ feladata.</p> <p><u>Módosítást nem igényel.</u></p>
10.	Lakossági fórum 2023.03.09: Az alsó telekre most egy 15%-os beépíthetőség, tehát nem feltételezem, hogy ez (terven) a 20%-os beépíthetőséget tükrözné, amit kap majd a saroktelek abban az esetben, ha felújítják a műemléki épületet. Így is, úgyis %-kal magasabb lehet a beépíthetőség, ha felújítják az épületet, ami mondjuk, nem indokolja azt, hogy technikailag nem tudom elképzelni, hogy úgy tudjon lenni építkezni, hogy ne darálja be a természetvédelmi területen lévő fákat, ez már teljesen beleér – úgyis ha kerítést húz- a természetvédelmi területbe.		<p>1 <u>Választ nem igényel.</u></p>
11.	Lakossági fórum 2023.03.09: Szeretném kérdezni, hogy arra, lenne-e lehetőség, hogy visszatérjünk ahhoz a tervhez, ami a korábbi lakossági fórumon volt, ahol a három épület arányosabb volt. Valamint érdemes elgondolkodni azon, hogy valóban az utolsó négyzetméterig beépíti-e vagy inkább luxus irányba viszi el a fejlesztést, lemond néhány négyzetméterről annak fejében, hogy egy élhető környezetet alakítson ki		<p>1 Lásd 8. pontra adott választ.</p> <p><u>Elfogadásra került.</u></p>
12.	Lakossági fórum 2023.03.09: Azt szeretném konkrétan kérni, hogy esetleg az önkormányzat itt a KÉSZ módosítás kapcsán gondolja azt végig, hogy tudja kijelölni úgy az épületet, hogy a természetvédelmi terület megővható legyen. Mert én azt elhiszem, hogy a befektető nem szándékozik azt tönkretenni, de látszott már, hogy a kivitelező nem érdekelt abban, hogy megővja az egészet. Magának a háznak az elhelyezésének a kijelölése, vagy egyfajta védőövezet ahhoz képest, hogy hol van a teleknek a széle.		<p>1 A szabályozás rendelkezik arról, hogy az építkezés során a természetvédelmi területet kerítéssel le kell választani, meg kell védeni az építkezési terheléstől.</p> <p><u>Módosítást nem igényel.</u></p>
13.	Lakossági fórum 2023.03.09: Esetleg annyit hadd kérjek A szélénél is, ne csak az út mentén, hanem ahol egyenesen becsatlakozik a természetvédelmi területnél a telek végénél, hogy ott is valahogy egy kerítést írjanak elő, mert ugye múltkor is		<p>1 A telekhatár pontok és a természetvédelmi határ pontjai kitűzésre a tervezési folyamat alatt.</p>

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	ott volt a probléma, hogy nem volt világos hogy hol van a természetvédelmi terület.		A szabályozás rendelkezik arról, hogy az építkezés során a természetvédelmi területet kerítéssel le kell választani, meg kell védeni az építkezési terheléstől. <u>Módosítást nem igényel.</u>
P. 2.	Tóth Csaba Róbert képviselő	2023.03.17.	
1.	A 11663/40 (korábbi önkormányzati tulajdonú, 2008-ban értékesített) telekre vonatkozóan a jelenlegi építési engedély szerint vegyes funkcióra (lakás és apartman) 9,3% lakó és 7,4 % apartman beépíthetőség, azaz összesen 16,7 % lehetséges. Az önkormányzat az értékesítés után a lakófunkciót kivette a KÉSZ-ből, ami jogvitára ad lehetőséget. A jogviták elhárítása érdekében a lakófunkció visszahelyezése szükséges. Mivel az ingatlan eladásakor a lakófunkció esetén a beépíthetőség mértéke 10 % volt, és semmilyen kényszerítő körülmény nem indokolja ennek növelését, javaslom a KÉSZ ennek megfelelő módosítását.		1 Jogvitára a rendeltetések szabályozásának módosítása, valamint a beépítési paraméterek változó szabályozása ad okot. Ingatlan hasznosítási szempontból elsődleges szempont egy ingatlan beépíthetősége és az építhető szintterület nagysága, ezek az értékek határozzák meg a hasznosítható, értékesíthető területek nagyságát. A funkciók másodlagosak, építési engedély-kérelem nélkül átépíthetők az épületek. Emiatt, a korábbi KVSZ előírások eltérően voltak értelmezhetőek, problémát generáltak, szakmailag helytelen megoldás tartalmaztak. Ezt az állítást igazolja a jelenlegi helyzet is. A lakófunkció visszahelyezésével a lakossági egyeztetéseken mindenki egyetértett, támogatjuk, szerepel a javasolt módosításban. A tervezett szabályozási paraméterek szükségesek ahhoz, hogy a meglévő helyzet rendezhető legyen. <u>Nem került elfogadásra.</u>
2.	A 11663/40 (korábbi önkormányzati tulajdonú, 2008-ban értékesített) telekre vonatkozóan az I. kerületi önkormányzat által kiadott építési engedéllyel rendelkező terv szerint az egyik épület egy hatályos építési vonalon került elhelyezésre. Javaslom az építési vonal megtartását és a Natura 2000 terület határára illesztését oly módon, hogy az ingatlan erdő pufferterülete és Natura 2000 területén új épület elhelyezése ne legyen lehetséges.		2 A 11663/40 hrsz-ú ingatlan teljes területe NATURA 2000 területbe sorolt. Ez a besorolás abban a telekállapotban történt, amikor a mai 11663/39 hrsz-ú ingatlanon található erdőterülettel egy ingatlan volt a /40-es ingatlan és az erdőterület indokolta a besorolást. A NATURA 2000 besorolás szokásos eljárása, hogy teljes ingatlanra vonatkozóan jelölik ki és mindenféle beavatkozás előtt részletes vizsgálat és hatásbecslés készül. Ez ebben az esetben is elkészült, és megállapítást nyert, hogy a telek beépíthető és előkertje részén nincsenek védendő, jelölő fajok. A telek teljes területe már a KVSZ-ben is beépítésre szánt övezetbe volt sorolva, a javasolt megoldás kizárná a telek beépíthetőségét.

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
			<u>Nem került elfogadásra.</u>
P. 2.	Tóth Csaba Róbert képviselő – folyt.	2023.03.17.	
3.	A 11663/40 (korábbi önkormányzati tulajdonú, 2008-ban értékesített) telekre vonatkozóan az ingatlan Fővárosi helyi védett természeti értéként védett területének vonalán javasolom építési vonal elhelyezését, mely a védett területen tiltja épület elhelyezését.		<p>3 A jelenleg hatályos KÉSZ-ben és a tervezett módosításban szereplő szabályozó elemek tiltják a helyi védett természetvédelmi területen bármiféle épület, burkolat elhelyezését is.</p> <p>Az „építési vonal”, mint az épület kötelező elhelyezési pozícióját jelölő szabályozási elem, a tárgyi telek Szalonka út felőli közterületi határvonal felé eső területrészen történő megtartása, ill. közvetlenül a természetvédelmi terület határára történő illesztése nem indokolt.</p> <p><u>Nem igényel módosítást.</u></p>
4.	Lakossági fórum 2023.03.09: ... a problémám, hogy ezen a telken most a beépíthetőség 10%, amiből lejön ez a meglévő műemléki épület, ami kb. a fele. Tehát a jelenlegi szabályozás szerint mondjuk, kb. még egy ekkora fér el. Ehhez képest a 20% az új építést tekintve az 5%-hoz képest, 15% lenne kb., tehát egy kicsit megnövekedne. Én is afelé mennék, hogy próbáljuk meg onnan ki- és ide át valahogy az épületeket, vagy valami teljesen más koncepció. Tehát itt hátrébb a Páfrány úton ugye van egy másik ilyen hasonló adottságú 15 ezer négyzetméteres telek, ahol volt is egy ilyen tervtanács ott, tehát kb. ugyanekkor telek és ott a beruházó egy ilyen hét, azt hiszem hét családi házat képzelt el. Ez mondjuk tök más irány, de nyilván ő is úgy csinálta volna, hogy az neki megtérüljön, tehát még efelé is elmehetünk. Én akkor tudnám teljes szívvel támogatni, hogyha tényleg onnan kikerülnének az új épületek. Még egy a Natura 2000 –tudom, hogy faluk is vannak a Natura 2000-be – de nyilván hogyha itt építkezés kezdődik, akkor ez munkagödörre válik.		<p>4 A KÉSZ-módosítást és a beépítési mérték növelését a Tulajdonos kezdeményezte, ez természetesen az Ő érdeke.</p> <p>Vissza kívánja állítani a KVSZ-ben hatályos beépítési mértéket, amihez képest a jelenleg hatályos KÉSZ jelentősen kisebb értékeket enged meg.</p> <p>A két volt IKV ingatlan teljesen más múltú és más adottságú ingatlan, mint a környező lakóterületek, a tervanyagban részletesen szerepel a tervezett megoldás indoklása.</p> <p>A javasolt módosítás a volt KVSZ és a jelenlegi KÉSZ előírások közötti beépítési lehetőségeket határoz meg, a növekmény nem jelentős, nem okoz olyan mértékű terhelést a területen, ami károsan befolyásolná a meglévő szomszédos lakóterületeket.</p> <p><u>Nem került elfogadásra.</u></p>
P. 3.	Harkay Gábor	2023.03.09.	
1.	Véleménye szerint a környék beépíthetőségi mértéke a mérvadó. Miért emeli meg akkor az önkormányzat a fejlesztési terület beépíthetőségének a mértékét? Ha megemeli, akkor a kérdés az kinek az érdeke, az itt lakóknak nyilván az az érdeke, hogy egy hasonló beépíthetőséggel legyen, hiszen az egész azért zavarja esetleg az itt lakókat, mert mekkora autóforgalmaz generál, majd ha ez az építkezés elkészül, és akkor mennyire zavarja majd a természetvédelmi területet. Nyilván az itt lakók azt szeretnék, hogy körülbelül annyira amennyire ez a környék, a beépítettség 10% legyen. Erre szeretnék először is választ kapni.		<p>1 A KÉSZ-módosítást és a beépítési mérték növelését a Tulajdonos kezdeményezte, ez természetesen az Ő érdeke.</p> <p>Vissza kívánja állítani a KVSZ-ben hatályos beépítési mértéket, amihez képest a jelenleg hatályos KÉSZ jelentősen kisebb értékeket enged meg.</p> <p>A két volt IKV ingatlan teljesen más múltú és más adottságú ingatlan, mint a környező lakóterületek, a tervanyagban részletesen szerepel a tervezett megoldás indoklása.</p>

Határozati javaslat MELLÉKLETE

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
			<p>A javasolt módosítás a volt KVSZ és a jelenlegi KÉSZ előírások közötti beépítési lehetőségeket határoz meg, a növekmény nem jelentős, nem okoz olyan mértékű terhelést a területen, ami károsan befolyásolná a meglévő szomszédos lakóterületeket.</p> <p>A műemléki épületek felújításának ösztönzése más kerületekben is szokásos önkormányzati törekvés.</p> <p>A terület Tulajdonosa jelentős, a környező közterületeket, közlekedési feltételeket javító fejlesztések elvégzését vállalta.</p> <p>A KÉSZ-módosítás során azon dolgoztunk, hogy úgy oldjuk meg ezt a szituációt, hogy más érdeke ne csorbuljon és nem is érkeztek erre utaló megalapozott vélemények.</p> <p>Az autóforgalom mértéke a rendeltetésszámtól függ, nem (kizárólag) a beépítettségétől.</p> <p><u>Nem került elfogadásra.</u></p>
P. 4.	Szőke Tibor	2023.03.09.	
1.	<p>Arra hívnám fel a figyelmet, hogy amióta ez az épület bezárt, itt váltakozó mennyiségű szemét van. Én azt gondolom, hogy egy ilyen szabályozási tervmódosításnak az itt lakóknak kettő érdeke van. Egyrészt ezt fejezzük be, ami itt történik, mert ez van, itt már nem tudom mióta, én azt gondolom, ha ez most egy olyan útra indul el, hogy ebből itt normális emberhez méltó körülmények alakulnak ki, akkor szerintem ez egy jó dolog. A másik, hogy a környékbeli ingatlanok értéke is fel fog menni, mert ez egy akkora terület ma, hogy ezt nem lehet nem észrevenni.</p>	1	<p>A KÉSZ-módosítás célkitűzése is a terület rendezése, egyetértve a partneri véleménnyel.</p> <p>A területet ma illegális építési törmelék-lerakóként használják egyes máshol építkezők; a Tulajdonos folyamatosan intézkedik ebben az ügyben.</p> <p><u>Módosítást nem igényel.</u></p>
P. 5.	P. Farkas Éva:	2023.03.09.	
1.	<p>Annyit szeretnék ehhez hozzáfűzni, hogy én épp ellenkezőleg gondolom. Tehát az a hátsó rész az nem zavarja a lakosságot meg senkit, mert az nem látszik az útról, senkit nem zavar és a zöld terület hatalmas. Én meg ehhez nem szeretnék hozzá járulni, hogy itt elől legyen sok épület, mert pontosan az utcafrontról ez zavarná a lakosságot. Az ott hátul senkinek nem fáj, nem tudom a hölgynek mi vele a problémája, az a legideálisabb rész, ami beépíthető, természetesen az építési szabályoknak megfelelően, megóvva fákat.</p>	1	<p>A műemléki épület műemléki környezet is védendő érték, ami korlátozza a sarki ingatlan beépíthetőségét. Ezért nem javasolja a KÉSZ-módosítás sem a sarki ingatlan beépíthetőségének további növelését.</p> <p><u>Módosítást nem igényel.</u></p>

Előterjesztés 1. MELLÉKLETE

A 2023. 03. 09-én tartott lakossági fórum összefoglaló emlékeztetője

LÁSD külön dokumentumban

Előterjesztés 2. MELLÉKLETE

Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.)
önkormányzati rendelet (**KÉSZ**) az **Apáthy projekt területére** készült módosítás – **ún. záró szakasz**
lefolytatására kiküldendő - tervezete

LÁSD külön dokumentumban

Tartalom:

Modosito-Rendelet-Tervezet-2023-03-22.pdf

Tervezett szabályozás-2023-03-22.pdf

[KESZ-Mod-Apathy-Helyzetfeltaro-2023-02-15.pdf (helyi partnerségi egyeztetésre kiküldöttel megegyező; észrevétel/módosítás nem érinti)]

[KESZ-Mod-Apathy-Alatamaszto-2023-02-15.pdf (helyi partnerségi egyeztetésre kiküldöttel megegyező; észrevétel/módosítás nem érinti)]

Tervezett Beépítés-2023-03-22.pdf

[Apathy_KESZ_mod_KE_2023-02-16-MM_esigno.pdf (jogszabály szerinti véleményezését követően kerül véglegesítésre; az észrevételezők válaszadási határideje a KfB ülésig nem zárult még le)]