

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Kerületfejlesztési Bizottság **2023. március 30-i rendes** ülésén 13:05 kezdettel a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (Budapest II. kerület, Mechwart liget földszinti Nagytárgyaló) hivatalos helyiségében.

Jelen vannak:

Dr. Górh Csaba a Bizottság alelnöke	13:00
Tóth Csaba Róbert a Bizottság képviselő tagja	13:04
Nagy Eszter a Bizottság képviselő tagja	13:05
Borsos Gábor a Bizottság tagja	12:59

érkezett:

Polgármesteri Hivatal részéről jelen van:

Trummer Tamás igazgató, főépítész
Erdei Gyula osztályvezető

Tanácskozási joggal jelen van:

Szabó Gyula alpolgármester

Meghívott vendégek:

Molnár Mária tervező

Az ülés levezető elnöke: Dr. Górh Csaba a Bizottság alelnöke

Jegyzőkönyvvezető: Sulán Gabriella KfB titkár

Dr. Górh Csaba, a Kerületfejlesztési Bizottság alelnöke (a továbbiakban: Alelnök) köszönti a Bizottsági tagokat és a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Bizottság 7 tagja közül 4 tag van jelen, Majoros András, Borbély László távollétét előre jelezte, Liziczai Sándor pedig betegség miatt van távol. A Bizottság határozatképes, az ülést megnyitja.

Aelnök javaslatot tesz a jegyzőkönyv hitelesítőre Nagy Eszter a Bizottság képviselő tagja személyében. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
31/2023. (III.30.) határozata

A Kerületfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a jelen jegyzőkönyv hitelesítésével Nagy Esztert a Bizottság képviselő tagját bízta meg.

(4 bizottsági tag van jelen, **4 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Alelnök ezt követően szavazásra bocsátja a 2. napirendi pontot tartalmazó napirendi javaslatot.

Alelnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
32/2023. (III.30.) határozata

A Bizottság az ülés napirendjét jóváhagyja:

Napirend:

1. Javaslat, a Budapest II. kerület, belterület az Apáthy projektben érintett (hrs.: 11663/35; 11663/40) ingatlanokra vonatkozó KÉSZ módosítás tervezet helyi partnerségi egyeztetésének lezárására
2. Döntés a 1025 Budapest, Krecsányi u. 20. – Battai út 6. fsz/3. szám alatti (hrs.: 11906/2/A/3) ingatlanon homlokzati nyílászárók beépítése ügyében településképi bejelentési eljárásban hozott határozattal szemben benyújtott fellebbezésről

(4 bizottsági tag van jelen, **4 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Napirend 1./ pontja:

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

Trummer Tamás ismertette az előterjesztésben foglaltakat. Kiegészítésként elmondja, hogy érdemben is majd módosítanak a szabályozási tervben, azt javasolják a Bizottságnak, hogy bizonyos véleményeket fogadjon be. Az egyik ilyen sarkalatos a teljesség igénye nélkül, az épületek elhelyezése, hogy teljesen hátra ne legyenek tolva, ezt befogadták. Garanciákat is fog a szabályozási terv majd javasolni, ott ténylegesen zöldként kialakított 20 méteres sáv fognak kérni. Többszörösen jött egy olyan igény is, amelyik érvként használva, hogy a környéken élőknek 10% a beépítési lehetőségük és miért nem efelé mozdul el a KÉSZ? Erre több válasz is van, egyrészt ez történetileg egy teljesen más háttérű telek, ez egy intézményi terület volt, a jelenlegi beépítés is több, mint ami a környező lakók tömböké, lényegesen kedvezőtlenebb szituációban egy völgyben helyezkedik el és a terek formája is olyan, amilyen. Van rajta egy műemlék is, és ezt hozta fel a fórumon is példának, hogy például Hegyvidéki Önkormányzat, ha már van a telken egy műemlék, már akkor ad automatikusan kedvezményeket. Ők ilyen messzire nem mernének menni, mert szerintük veszélyes út, de ebben az esetben ez mivel ráadásul önkormányzati hasznosításra is lenne egy része, ennek a beszámítása a beépítési százalékban, ez érthető. Természetesen, ha ugyanannyi lenne az igénye, akkor nem jött volna el településrendezési szerződést kötni, illetve egyeztetni az önkormányzattal. Mindenki egyetértett a partnerek között, hogy a lakás rendeltetés az visszakerüljön a jelenlegi hatályba lévő KÉSZ-hez képest. Tehát ezeket, az ilyen paraméterekre vonatkozó javaslatokat nem javasolják figyelembe venni, és azért sem, mert nem a tervezési terület része, és nem is indokolt.

Alelnök elmondja, hogy fölmerült a lakossági fórumon is, hogy fogja a Szalonka út elbírní magát az építkezést, tehát nem a forgalmat, hanem hogy ott támfal vagy mi fog oda épülni? Nem látta a jegyzőkönyvben, hogy elhangzott-e válasz?

Alelnök az Ügyrend 4. § (1) bekezdés szerint megkérdezi a Bizottságot, hozzájárulnak-e hogy az állandó meghívottakon kívüli résztvevők felszólalási joggal rendelkezzenek.

Alelnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
33/2023. (III.30.) határozata

A Bizottság hozzájárult a résztvevők felszólalásához.

(4 bizottsági tag van jelen, **4 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Molnár Mária tervező elmondja, hogy a jelenlegi támfal szemmel láthatóan kimozdult a helyéről, nem tudják, hogy tovább mozdul-e vagy sem, de hogyha építkezés történik alatta, biztos benne, hogy támfalépítés szükséges lesz. Voltak mélyépítő szakemberek, akik megnézték, és mindenképpen szükségesek lesznek támfalak. Az építkezés ideje alatt jelent bizonytalanságot igazából ez a kérdés, mert amikor a rézsű alá odaépülnek az épületek, azok stabilizálni fogják magát a rézsűt is.

Alelnök kérdezi, hogy a támfalépítés a zöld felületet vagy a fákat nem fogja-e ott teljesen eltüntetni? Tudnak-e úgy támfalat építeni, hogy megmarad az a zöld rész ott, vagy teljes fakivágás lesz, a lakossági fórumon is elhangzott az a kérdés, hogy mi történik a fákkal?

Molnár Mária tervező elmondja, ki is kell vágni azokat a Duna-Ipoly (Nemzeti Park Igazgatóság) véleménye alapján, mert invazív fajok vannak közöttük. nagyon sok olyan, amelyiket azért kell kiszedni, mert tönkreteszi a környezetet.

Trummer Tamás elmondja, hogy lehet, itt kell egy közhasználatra átadási szerződés is. Látszik, hogy a telekhatáron belül van ez a járda.

Molnár Mária tervező elmondja, hogy belül van, de anélkül is átadhatják, nem feltétlenül kell szerződni, mert nem éri el azt a szélességet. Át fogják adni azt a részt, úgy keríti le a sajátját. Kezelésbe nem, csak a használatra. Tiszázni kell a kezelését.

Alelnök elmondja, hogy vita volt arról, hogy hátul vagy elől legyenek-e a házak. Ez most annyiban oldódott meg, hogy a hátsó épület az előrébb jött?

Molnár Mária tervező elmondja, hogy 20 m-rel jött előrébb, és rövidebb épület is került oda, továbbá hátulról kötelező zöldfelületet is ki kell alakítani, oda nem lehet építeni.

Trummer Tamás elmondja, hogy ez most csak egy beépítési vázlat (javaslat, ami igazolja, hogy a tervezett rendelkezéseknek eleget téve beépíthető a terület).

Tóth Csaba Róbert jelzi, hogy küldött a partnerségre észrevételt, az 6 darab volt. Az anyagban abból 3 volt belakva és 3-ra volt válasz adva. A maradék 3 az hova tűnt? Egy e-mailben küldte el, 6 pontban.

Trummer Tamás elmondja, hogy ledokumentálva ezek voltak, de ha most van olyan, amelyik nem kapott választ, akkor most belefoglalhatják.

Tóth Csaba Róbert elmondja, tehát a 4. pontban megfogalmazott javaslata: „az 1. és 2. és 3. javaslat elutasítása esetén: A 11663/35 (korábbi önkormányzati tulajdonú, 2008-ban értékesített) telekre vonatkozóan az értékesítéskor érvényes 10 % beépítési paraméter azóta sem változott. Figyelembe véve, hogy semmilyen kényszerítő körülmény nem indokolja ennek növelését, a műemléki környezetet, a környező telkek szintén 10 % beépíthetőségét, a természetvédelmi terület közelségét, valamint azt, hogy a beruházó ennek megfelelő tervet nyújtott be a tervtanácshoz korábban, javaslom a 10 % beépítési paraméter változatlanul hagyását. (A jelenlegi szabályozás a műemlék épületen kívül 332 m² új beépítést tesz lehetővé, a beruházó kérése 1168 m².)”

Trummer Tamás elmondja, hogy valamennyire már része a fenti javaslatoknak is, részben fedésben vannak a pontok,

Tóth Csaba Róbert elmondja, az 5. pontban megfogalmazott javaslata: „az új övezet szabályai között javasolja rögzíteni, hogy a két ingatlan esetleges későbbi egyesítése esetén az újonnan keletkező ingatlanra - a jelenlegi 11663/35 saroktelekre vonatkozóan kért 20 % beépíthetőség - nem kiterjeszthető, telekegyesítés esetén a két egyesítés előtti telek kisebb beépítési paraméterei vonatkoznak az egyesített telekre.”

Trummer Tamás elmondja, hogy ez benne van a szabályozásban, erre garanciát akartak, tehát erre azt javasolná, hogy „intézkedést nem igényel” -választ javasol. A szabályozási tervlapon van a lila szaggatott vonallal jelölt rész, erre a területre vonatkozhat csak ez a paramétersor, akkor is, ha összevonják a telkeket. A KÉSZ módosítási javasolt rendelkezései rögzítik az ún. „saroktelek-kedvezmény” szempontjából figyelembe vehető területet.

Tóth Csaba Róbert elmondja, hogy a 6. pontban megfogalmazott javaslata pedig: „mivel a 11663/40 telekre érvényes építési engedély 16,7 % beépítettséget enged, illetve a 11663/35 telekre vonatkozóan a kért beépítettség 20 %, így a beruházás megvalósítását nem gátolja a jelenleg hatályos 75 % zöldfelületi arány, ezért javasolja annak változatlanul hagyását.”

Trummer Tamás válaszában elmondja, hogy itt nem csak az épületek elhelyezése, hanem a megközelítése is fontos lenne, illetve a támfalrendszer, nem beszélve arról, hogy a műemlék épülethez is kell valamennyi nyilvános parkolót biztosítani, és nem kéne ezt a föld alá vinni. Szerinte ez egy reális szám, ami most van a tervben. Az észrevétel szerinti javasolt zöldfelületi arány jelentős mértékben korlátozza a telepítési lehetőségeket: az észrevétel szerinti 5 %-nyi „lehetőség”-et meghaladják a telek beépítéskor kialakítandó burkolatok felületei, továbbá támfalak alapterületei, abban az esetben is, ha a burkolatok ún. „vízáteresztő” beszámítási értékeknek megfelelően kerülnének kialakításra. Indokolt a KÉSZ- módosításban javasolt 65 %-os zöldfelületi mutató megtartása.

Tóth Csaba Róbert elmondja, hogy megértette a választ.

Borsos Gábor jelzi, hogy a tanulmánytervnel beszéltek és úgy látja, hogy itt a lakossági fórumnál nem látta a nyomát, szó volt arról az útról, ami a tűzoltó felvonulási terület, hogy annak a sorsa végül, hogy alakult? Felmerült az, hogy mondjuk havas, esős idő esetén a legbelső épületeknél kvázi autópátnak fogják használni, hiszen nem vélelmezhető, hogy végig fognak gyalog menni mondjuk havas, jeges esőben a leghátsó épülethez.

Trummer Tamás válaszában elmondja, hogy a lakossági fórumon erre nem jött észrevétel, hogy belső út. A feltárás szempontjából ilyen vegyes használatú burkolt útra ott szükség lesz, különben kitaposott sáv lesz a helyén.

Molnár Mária tervező elmondja, hogy a Szalonka útról nem megközelíthető, csak azon az egy helyen az egész telek.

Nagy Eszter kérdezi, hogy nem arról volt szó, hogy itt alul megy valami garázs a házak alatt?

Molnár Mária tervező elmondja, hogy fel is tüntette a terveken, hogy összeépítik a garázsokat alul, a parkolókat oda teszik el, a lakóknak sem jó, hogyha mindenki előttük jár. Akkor is végig kell menni a telken mentőnek, tűzoltónak.

Trummer Tamás elmondja, hogy ott nem parkolhatnak, mert van az OTÉK-ban egy olyan rendelkezés, hogy felszíni parkoló, huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél közelebb nem lehet. Ez egy vázlattevé, majd úgyis a hatóság meghatározza, hogy ez csak egy nyom lesz, vagy milyen módon szükséges kiépíteni. Ha ez egy közel négyzetes arányú telek lenne, akkor nem kellene ennyi burkolat.

Alelnök szavazásra bocsátja a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát, a helyszínen elhangzottakkal kiegészítve. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
34/2023. (III.30.) határozata

A Bizottság, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992.(VII.01.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Kerületfejlesztési Bizottságra vonatkozó 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.

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
Római Atelier Kft.	2023	03	30	BUDAPEST II. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA
				partnerség kezdő dátuma: 2023. 02.28.
				partnerség véghatárideje: 2023.03.17.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena	2023. március 17.
1	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 területre 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.”	1 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. Módosítást nem igényel.
2	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 tájilegű lombos fafajtaikkal kell gondoskodni.”	2 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. 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, tájilegű lombos fafajtaikkal kell gondoskodni.” Részlegesen elfogadásra került.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – folyt.	2023. március 17.
3.	102. § (8) bekezdés e) pont: 8) 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>”. A természetvédelmi területen lévő sűrű erdő – különösen, hogy a KÉSZ még legkisebb figyelembe vehető törzsátmérőt sem ír elő - valószínűleg önmagában kielégíti az előbbi mérőszám szerinti előírást, így a zöldfelületekre vélhetően nem kell (vagy csak minimális számban) fát ültetni. 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. A 34/2020. (IX.25) önkormányzati rendelet ugyanis egy telek minden megkezdett 100 m²-ére legalább egy 10 cm feletti törzsátmérővel rendelkező fás szárú növény elhelyezéséből indul ki, míg a KÉSZ módosítás 150m²-rel számol és nem rendelkezik minimális törzsátmérőről a természetvédelmi erdő figyelembevétele során, így a néhány centiméter átmérőjű fiatal fák is figyelembe vehetők a mérőszám szempontjából. 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 válthassák ki a Tisztelt Önkormányzat által a 34/2020. (IX.25.) számú önkormányzati rendeletben megfogalmazott elvárható faállományt. 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.	3 A tervezett szabályozó számok alapján a kialakítandó legkisebb zöldfelület – levonva a természetvédelmi területet már – közel 8.500 m²; A partneri vélemény alapján, a természetvédelmi területen található található fák beszámítására minimum 10 cm törzsátmérőt határoz meg a KÉSZ-rendelet tervezett módosítása, az alábbiak szerint: „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 törzsátmérőjű fák és cserjék beszámíthatóak ebbe a mérőszámba. Új fák és cserjék csak a helyi természetvédelem alatt nem álló területreszen telepíthetők.” 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. A hivatkozott rendelet 100 m²-es előírása az indokolatlan esetben tervezett fakivágásra vonatkozik, alkalmazandó a területen. <u>Részlegesen elfogadásra került.</u>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – folyt.	2023. március 17.
4.	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 mellékelte új beépítési terv alapján a 11663/40 hrsz-ú telken tervezett 3 épület közül a legnagyobb esik a völgykatlan legbelső 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 beigazolódott 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.) 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. 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. 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. 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.	4 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. A telek formája és adottságai nem teszik azt lehetővé, hogy a hátsó részére egyáltalán ne kerüljön épület. 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. 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. <u>Elfogadásra került</u>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – folyt.	2023. március 17.	
5.	III. 2. számú Melléklet: Mellékleten ismételten 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-projektrel érintett terület beépíthetőségét teretpszint felett 10%-ban (teretpszint alatt 15%-ban) szabályozta. A KESZ 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 teretpszint felett 10% és teretpszint alatt 15% maradjon. Az aláírások a T. Önkormányzat rendelkezésére állnak. A mellékelt írat 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 változtatlanul hagyni.	5	A partnerségi vélemény „I.” és „III.” pontjai egy korábbi tervezési folyamatban gyűjtött lakossági véleményre hivatkozik. A jelenlegi tervezést előkészítő folyamatban és a jelen tervi egyeztetésen is csak ez a partner kifogásolta a tervezői javaslatunkat a magasabb beépíthetőség alkalmazására, melynek szakmai alátámasztó indokai részletesen szerepelnek a KÉSZ-módosítás dokumentációjában. A lakossági fórumokon, partneri egyeztetésen résztvevők többsége elfogadta érveinket és támogatta javaslatunkat.
6.	2019. áprilisban megküldött vélemény ismételt megküldése: 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 irodai, és a terület rendeltetészerű 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 teretpszint feletti és 30%-os teretpszint 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 ismételtlen 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% teretpszint feletti és 15% teretpszint alatti mértékre ill. a speciális védendő értékekre tekintettel ez alá csökkenteni, a zöldfelületi arányt a természetvédelmi területrész miatt is indokoltan a helyben	6	Módosítást nem ígével, nem került elfogadásra. A partnerségi vélemény „I.” és „III.” pontjai egy korábbi tervezési folyamatban adott vélemény, nem a tárgyalta KESZ-módosításra vonatkozik. - 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. A tervanyag tartalmazza jelen javaslat indoklását, a partner egyéb véleményeiben is ezekre a kérdésekre kitér rá, melyeket részletesen megválaszoltunk. <u>Nem került elfogadásra.</u>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
szokásos 75-80%-ra növelni és az épületmagasságot a helyben szokásos 6 m-re csökkenteni sziveskedjenek. Javaslatom indokai: - Az Lke-3/EI/SZ-3 számú övezet speciális, részben természetvédelmi terület minősítése: 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.) Főv. 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. - Speciális domborzati viszonyok, földcsuszamlás veszélye és a Szalonka út védelmé: 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. 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 területészre vonatkozó beépítési tilalom miatt csak a meredek domboldalra koncentrálódhat - úgy a Szalonka út statikai állékonytsága 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. 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. - A területre vonatkozó jogszabályi előírások változása, konkrétan a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet előírásai miatt a terület beépítése a KVSZ-ben foglalt	

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
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: Az Lke-3/EI/SZ-3 övezet természetvédelmi területnek minősülő 1774 nm-es részén a 25/2013. (IV.18.) Főv. rendelet 4.3.1.5. b) pontja szerint épület és egyéb építmény nem helyezhető el, a 4.3.1.5. e) pont szerint új építési infrastruktúra hálózat nem építhető és a 4.3.1.5. f) pont szerint új építési közmű sem építhető ki. Tudomásom szerint a terület beépítésére vonatkozó tervek szerint a természetvédelmi területnek minősülő területészen 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 újraszabályozása 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. 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. - A környező terület 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: 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. - A 11663/40 hrsz-ú telek két másik telek részeinek egyesítéséből jött létre, melyek egyikére sem vonatkoznak hasonlóan magas beépítési paraméterek, így a létrejött terület esetében előzmény nélküli és indokolatlan a kivételes paraméterek előírása: 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	

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
részére 10% ill. 15% a beépíthetőség, míg a 11663/38 hrsz-ú telek megmaradt részére épület nem helyezhető el. Tehát a 20%-os beépíthetőség egyik korábbi „jogelőd” telek esetében sem merült fel, így nem látható, hogy milyen okból vonatkozik a 11663/40 hrsz-ú telekre. 3. Lke-3/EI/SZ-3 számú övezet speciális adottságainak szabályozása az új KÉSZ-ben: 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) Főv. 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.) Főv. 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 építési infrastruktúra hálózat nem építhető és a 4.3.1.5. f) pont szerint új építési közmű sem építhető ki. Kérem, hogy az új KÉSZ-ben az övezet védett részére a 25/2013. (IV.18) Főv. Kgy. rendelettel összhangban szíveskedjenek rögzíteni, hogy a területrészen épület és egyéb építmény nem helyezhető el, új építési infrastruktúra hálózat nem építhető és új építési közmű sem építhető ki. 4. Az Lke-3/EI/SZ-3 számú övezet természetvédelmi területnek minősülő része jelenleg a KÉSZ 3.§ c) pontja szerint „erdő pufferterülete” 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. A 25/2013. (IV.18) Főv. Kgy. rendelet fent idézett rendelkezései szerint azonban a területen semmilyen új építési 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. Javasolom, 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. 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 területrészt 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.	

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	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, hogy annak kiszámításába csak a ténylegesen beépíthető, természetvédelmi területnek nem minősülő telekrész számíthasson bele. III. Az Ek-1 övezeti jelű ... Budapest, 2019. április 10.”	
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – folyt.	
7.	Lakossági fórum 2023.03.09: Mi az indok, ami miatt környezetvédelmi szempontból mégis beépíthető, lényegében másfél-szer-kétszer akkora területtel, mint amekkora ránk vonatkozik, 10%-os beépíthetőség?	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. 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 védelettel együtt is. A tervanyag részletesen tartalmazza a javaslat indoklását. Módosítást nem igényel.
8.	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 kifíli 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?	A Beépítési terv csak alátámasztó munkarésze a szabályozásnak, a funkciója az, hogy ellenőrizze és bemutassa a szabályozás által létrehozott jogi környezet beépíthetőségére gyakorolt hatását, megoldási lehetőségeket. A rácsos jelölés a telken belüli közlekedést szolgáló belső út. 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. A Szabályozásban a telek hátsó részének beépítését 'Jellemzően zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület' szabályozó elemmel korlátoztuk 35 méter mélységben. Elfogadásra került.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – folyt.	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 veszélyeztetni az emberei életét. Énnekem videofelvételeim vannak erről.	9	A Szalonka útról ténylegesen nem lehet építkezni. A szabályozás rendelkezik arról, hogy az építkezés során a természetvédelmi területet kerítéssel le kell választani, meg kell védeni az építkezési terheléstől. A Beruhazónak 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). De a kivitelezés során előforduló kérdések megoldása nem a KÉSZ feladata.
10.	Lakossági fórum 2023.03.09: Az alsó telekre most egy 15%-os beépíthetőség, tehát nem feltételezem, hogy ez (terven) a 20%-os beépíthetőséget tükrozná, amit kap majd a saroktelek abban az esetben, ha feljuttítják a műemléki épületet. Így is, úgymond %-kal magasabb lehet a beépíthetőség, ha feljuttítják 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 – úgymond ha kerítést húz- a természetvédelmi területbe.	1	Módosítást nem ígénével. Választ nem ígénével.
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 elgondolkozni 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	1	Lásd 8. pontra adott választ. Elfogadásra került.
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 megőrizhető legyen. Mert én azt elhiszem, hogy a befektető nem szándékozik azt tönkretenni, de látszott már, hogy a kivitelező nem érdekelt abban, hogy megóvja az egészet. Magának a házának az elhelyezését a kijelölése, vagy egyfajta védőövezet ahhoz képest, hogy hol van a teleknek a széle.	1	A szabályozás rendelkezik arról, hogy az építkezés során a természetvédelmi területet kerítéssel le kell választani, meg kell védeni az építkezési terheléstől. Módosítást nem ígénével.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
P. 1.	Dr. Krankovics Jelena – folyt.	2023. március 17.	
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 ott volt a probléma, hogy nem volt világos hogy hol van a természetvédelmi terület.		1 A telekhatár pontok és a természetvédelmi határ pontjai kitűzésre a tervezési folyamat alatt. A szabályozás rendelkezik arról, hogy az építkezés során a természetvédelmi területet kerítéssel le kell választani, meg kell védeni az építkezési terheléstől.
P. 2.	Tóth Csaba Róbert képviselő	2023.03.17.	Módosítást nem igényel.
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, javasolom 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 szükségességei ahhoz, hogy a meglévő helyzet rendezhető legyen.
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. Javasolom 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.		Nem került elfogadásra. 2 A 11663/40 hrsz-ú ingatlan teljes területe NATURA 2000 területbe sorolt. Ez a besorolás abban a telekalapokban 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.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
			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. Nem került elfogadásra.
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 értékként védett területének vonalán, javasolt építési vonal elhelyezését, mely a védett területen tiltja épület elhelyezését.		3 A jelenleg hatályos KÉSZ-ben és a tervezett módosításban szereplő szabályozó elemek tiltják a helyi védett természetvédelmi területen bármiféle épület, burkolat elhelyezését is. Az „építési vonal”, mint az épület kötelező elhelyezési pozícióját jelölő szabályozási elem, a tárgyi telek Szalonka út felőli közterületi határvonal felé eső területreszen történő megtartása, ill. közvetlenül a természetvédelmi terület határaira történő illesztése nem indokolt. Nem ígérvél módosítást.
4	Az 1. és 2. és 3. javaslat elutasítása esetén: A 11663/35 (korábbi önkormányzati tulajdonú, 2008-ban értékesített) telekre vonatkozóan az értékesítéskor érvényes 10 % beépítési paraméter azóta sem változott. Figyelembe véve, hogy semmilyen kényszerítő körülmény nem indokolja ennek növelését, a műemléki környezetet, a környező telek szintén 10 % beépíthetőségét, a természetvédelmi terület közelségét, valamint azt, hogy a beruházó ennek megfelelő tervet nyújtott be a tervtanácsához korábban, javasolt a 10 % beépítési paraméter változtatlanul hagyását. (A jelenlegi szabályozás a műemlék épületen kívül 332 m2 új beépítést tesz lehetővé, a beruházó kérése 1168 m2.)		4 Lásd még P.2 1-pontban megfogalmazott választ. Nem került elfogadásra
5	Az új övezet szabályai között javasolt rögzíteni, hogy a két ingatlan esetleges későbbi egyesítése esetén az újonnan keletkező ingatlanra - a jelenlegi 11663/35 saroktelekre vonatkozóan kért 20 % beépíthetőség - nem kiterjeszthető, telekegyesítés esetén a két egyesítés előtti telek kisebb beépítési paraméterei vonatkoznak az egyesített telekre.		5 Lásd még P.1 1-pontban megfogalmazott választ (a KÉSZ módosítási javasolt rendelkezései rögzítik az ún. „saroktelek-kedvezmény” szempontjából figyelembe vehető területet.) Nem ígérvél módosítást.
6	Mivel a 11663/40 telekre érvényes építési engedély 16,7 % beépíthetőséget enged, illetve a 11663/35 telekre vonatkozóan a kért beépíthetőség 20 %, így a beruházás megvalósítását nem gátolja a jelenleg hatályos 75 % zöldfelületi arány, ezért javasolt annak változtatlanul hagyását.		6 Az észrevétel szerinti javasolt zöldfelületi arány jelentős mértékben korlátozza a telepítési lehetőségeket: az észrevétel szerinti 5 %-nyi „lehetőség”-et meghaladják a telek beépítésekor kialakítandó burkolatok felületei, továbbá támfalak alapterületei, abban az esetben is, ha a burkolatok ún. „vízáteresztő” beszámitási értékeknek megfelelően kerülőnek kialakításra.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
		Indokolt a KÉSZ- módosításban javasolt 65 %-os zöldfelületi mutató megtartása.
		Nem került elfogadásra
P. 2.	Tóth Csaba Róbert képviselő – folyt.	2023.03.17.
7.	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 átválogatni 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. ugyanekkora telek és ott a beruházó egy ilyen hét, azt hiszem hét családi házat képzelt el. Ez mondjuk tők 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.	7 A KÉSZ-módosítást és a beépítési mérték növelését a Tulajdonos kezdeményezte, ez természetesen az Ő érdeke. Vissza kívánja állítani a KVSZ-ben hatályos beépítési mértéket, amihez képest a jelenleg hatályos KÉSZ jelentősen kisebb értékeket enged meg. A két volt IKV ingatlan teljesen más múltú és más adottságú ingatlan, mint a környező lakóterületek, a tervanyagban részletesen szerepel a tervezett megoldás indoklása. 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. Nem került elfogadásra.
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 beépíthettség 10% legyen. Erre szeretnék először is választ kapni.	1 A KÉSZ-módosítást és a beépítési mérték növelését a Tulajdonos kezdeményezte, ez természetesen az Ő érdeke. Vissza kívánja állítani a KVSZ-ben hatályos beépítési mértéket, amihez képest a jelenleg hatályos KÉSZ jelentősen kisebb értékeket enged meg. A két volt IKV ingatlan teljesen más múltú és más adottságú ingatlan, mint a környező lakóterületek, a tervanyagban részletesen szerepel a tervezett megoldás indoklása. 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. A műemléki épületek felújításának ösztönzése más kerületekben is szokásos önkormányzati törekvés.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
			A terület Tulajdonosa jelentős, a környező közterületeket, közlekedési feltételeket javító fejlesztések elvégzését vállalta. 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. Az autóforgalom mértéke a rendeltetésszámtól függ, nem (kizárólag) a beépítettségétől. <u>Nem került elfogadásra.</u>
P. 4.	Szóke Tibor	2023.03.09.	
1.	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 szeretem 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.	1	A KÉSZ-módosítás célkitűzése is a terület rendezése, egyetértve a partneri véleménnyel. A területet ma illegális építési törmeléklerakóként használják egyes másol építkezők; a Tulajdonos folyamatosan intézkedik ebben az ügyben. <u>Módosítást nem ígénével.</u>
P. 5.	P. Farkas Éva:	2023.03.09.	
1.	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 zavarna 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.	1	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. <u>Módosítást nem ígénével.</u>

(4 bizottsági tag van jelen, **3 igen**, 0 nem, **1 tartózkodott**)

Alelnök a napirend 1./ pontjának megtárgyalását követően **zárt ülést** rendel el. A zárt ülés feltételei biztosítottak.

Napirend 2./ pontja:

Döntés a 1025 Budapest, Krecsányi u. 20. – Battai út 6. fsz/3. szám alatti (hrs.: 11906/2/A/3) ingatlanon homlokzati nyílászárók beépítése ügyében településképi bejelentési eljárásban hozott határozattal szemben benyújtott fellebbezésről

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Előadó: Nagy Mónika ügyintéző

A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt. (A zárt ülésen elhangzottakat, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága **35/2023.(III.30.)** határozatát a zárt ülés jegyzőkönyve tartalmazza.)

Alelnök az ülést **13:36** perckor lezárja.


Dr. Górs Csaba
KfB. alelnök




Nagy Eszter
KfB. tag, jkv. hitelesítő

A jegyzőkönyv aláírásának dátuma:

Budapest, 2023. 04. ...

A jegyzőkönyv aláírásának dátuma:

Budapest, 2023. 04. ...



A jegyzőkönyvet készítette:
Sulán Gabriella

Kapják:

Jegyzői Titkárság

Budapest Főváros Kormányhivatala