

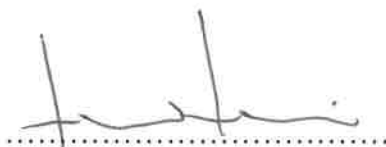
ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság

2023. április ²⁶....-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat, a Budapest II. kerület, belterület 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt területre 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 véleményezési szakasz partnerségi egyeztetésének lezárása. Az alábbiakban az ezt megelőző folyamatot foglaljuk össze.

Budapest Főváros II. Kerületi önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága a 19/2023.(II.22.) határozattal döntött a Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang 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 tervezetet (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 tervszöveggel 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, melyről „Összefoglaló Emlékeztető” készült (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-módosítás jóváhagyandó munkarészének módosított tervezetét (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

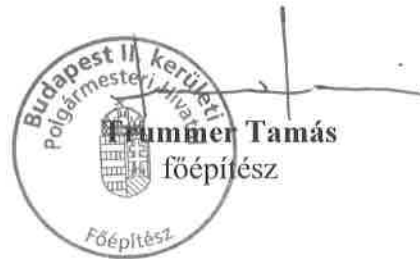
A Bizottság, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992.(VII.01.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Kerületfejlesztési Bizottságra vonatkozó 4.1.2. pontjában biztosított hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a 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. május 15.

Budapest, 2023. április 19.

Tisztelettel:



.../2023.(IV.....) számú KFB határozat MELLÉKLETE

A Partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételek és a javasolt önkormányzati válaszok

HELLO BUDA PROJEKT – BUDAPEST II. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – MÓDOSÍTÁSA					
A 419/2021.(VII.15) KORM. RENDELET (ÚJ TRK.) 68.§ (1) b) bb) SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN					
A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSBEN BEÉRKEZETT PARTNERI VÉLEMÉNYEK					
tervező	év	hó	nap	megbízó	
Urban-Lis Stúdió Kft.	2023	04	17	BUDAPEST II. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA	partnerség kezdő dátuma: 2023. 02.28.
					partnerség véghatárideje: 2023.03.17.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
P. 1.	Dr. Nagyné Dr. Vágó Krisztina	2023.03.16.		
1.	<p>2023.március 9.-én tartott Partnerségi Egyeztetésen nem volt alkalmam felszólalni, így ezúton szeretném véleményemet leírni.</p> <p>35 éve vagyok a Törökvész út 82/C 8 lakásos társasház lakója. Összes lakótársammal egyetértve, határozottan támogatjuk és megerősítjük a környék lakóinak nevében írt Lakossági Beadványt, Erdei Mária (Törökvész út 82/B) megfogalmazásában.</p> <p>KÉSZ módosítás nem fogja megváltoztatni a létesítmény működésének kártékony hatását. Valamennyi érzékszervünk szenved a létesítménytől.</p> <p>A Hello Buda gépészeti egységeinek hatásai (klíma, konyhai fozó- sütő, hűtőberendezések, szagelszívók hang és szag) ,- a kedvezőtlen terepviszonyok miatt - hatványozottabban érződik a környéken.</p> <p>Körülbelül 15 db. eros, egészséges tujaültetvényt vágtak ki az építkezés során, amely az RC fizetos parkolójával párhuzamosan helyezkedett el. Pótolhatatlan mennyiség, már nincs hova ültetni ilyen nagy mennyiségű fát. A bádorgbódékra tetokertet biztosan nem építenek, és az óriáskivetítő utcai frontját sem futtatják be zöld növényzettel....</p>		1.	<p>A KÉSZ módosítás célja, hogy az állandó jelleggel, építési engedély alapján kialakításra kerülő létesítmény a mainál kedvezőbb állapotokat tudjon teremteni. A KÉSZ módosítás figyelembe fogja venni a közvetlenül szomszédos lakóközönség aggályait és a maga eszközeivel és a maga keretei között olyan előírárendszerrel igyekszik felállítani, mely oldja a problémákat. (Itt figyelembe kell venni, hogy a kifejezetten működési típusú problémák – pl. nyitvatartási idő, hangos esti zene, látogatóközönség viselkedése stb. – nem tartoznak a KÉSZ kompetenciájába.)</p> <p>A mainál kedvezőbb állapotok kialakítása érdekében az alábbi új javaslatok kerülnek integrálásra a KÉSZ módosításba:</p> <ul style="list-style-type: none"> • egy főépület kialakítását fogja lehetővé tenni, ezt biztosítja a kialakítható legkisebb telekméret meghatározása (ez elősegítheti a rendeltetések/ funkciók épületen belülre „terelését”) • a lakossági fórum és a lakossági észrevételek alapján a következő javaslatokkal egészül ki <ul style="list-style-type: none"> • a beépítési paramétereket módosítja (lásd P1 észrevétel 5. választ) • nem fogja megengedni az árusító pavilonok létesítését • zöldfelületi minimum megemelésén túl a szabályozási terv fel fogja tüntetni a „zöldfelületként megtartandó / kialakítandó terület” lehatárolást is • a Törökvész út felől az előkertben lévő fasort „megtartandó fasor”-ként rögzíti

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
			<ul style="list-style-type: none"> a Csátárka út felől az előkertben lévő fát „megtartandó fa”-ként rögzíti és a fa mindkét oldalán 2-2 „telepítendő fa” kerül meghatározásra a Rózsadomb Center felőli oldalkertben sövénytelepítést ír elő, zajgátló fal / szerkezet kialakíthatóságának lehetőségét biztosítja a Törökvész út felől. <p><u>Részben elfogadásra került.</u></p>
2.	<p>Valamint megemlíteném a szórakozásból távozó közönség minosíthatetlen magatartását. Az éjszakai buszra várva, ittas állapotban, hangoskodva, nyilvános és nyitott illemhelynek használva a buszmegállót és környékét, könnyebbülve kedvükre.</p> <p>Úgy érezzük, ez a létesítmény nem ide való!</p>		<p>2. Nem a KÉSZ kompetenciája.</p> <p><u>Választ nem igényel.</u></p>
P. 2.	Laczkói Jánosné	2023.03.08. 2023.03.10.	
1.	<p>A II. kerület építési szabályzat módosításával (a 15788/2 hrsz-ú területi) kapcsolatban, mint érintett, helyi lakos szeretném észrevételemet írásban is megtenni.</p> <p>Észrevételem az adott területen most is működő Hello Buda "szabadtéri piac és rendezvénytér"-re vonatkozik, ugyanis mint az egyik szembenlévo lakóépület, a Törökvész út 80/b sz. ház lakosa.</p> <p>A módosítás 69. oldalán a 2.2 pont alatt a következők olvashatók: "A telken a környező lakosság kiszolgálását biztosító kiskereskedelmi rendeltetés működik, a további működés közérdek.</p> <p>A Hello Buda szabadtéri piac és rendezvénytér szolgáltatásaira a KÖRNYEZŐ LAKOSSÁG IGÉNYT TART, (kiemelés tolem), ezért cél az állandó jellegű működés feltételeinek megteremtése."</p> <p>Észrevételeim: A környező lakosság kiszolgálását nem feltétlenül szolgálja a területen meglévő pár "bódé", hisz közvetlen mellette található a Rózsadomb Bevásárló Központ, benne Spar szupermarkettel, zöldséges bolttal és vendéglátó helyekkel, tehát szerintem ennek a helyzetnek a fenntartása véletlenül sem szolgál közérdeket. Ami a "szabadtéri piacot" illeti, tudomásom az elmúlt időszakban 2-3 alkalomnál többször piac szervezésére nem került sor. Azon itt lakók igényét, akik nem a Rózsadomb Centerben kívánnak bevásárolni, a kituno tömegközlekedéssel megközelíthető Fény utcai piac teljes mértékben kielégíti.</p>		<p>1. A KÉSZ módosítási dokumentációt kiegészítjük abban a tekintetben, hogy a rendezvénytér működése a kerületi lakosság meghatározó része számára nyújt szolgáltatásokat, melyek bővítik a „Rózsadomb központ” funkciókínálatát, és a KÉSZ módosításnak azt is szolgálnia kell, hogy a közvetlenül szomszédos lakóközönséget minél kevesebb terhelés érje.</p> <p><u>Részben elfogadásra került.</u></p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
<p>Nagyobb gond a Hello Buda. Ami a Hello Buda működését illeti, nem tudom, honnan veszi az előterjesztés, hogy ennek működésére a környező lakosság igényt tart. Épp ellenkezőleg! A Hello Buda által okozott zajártalom miatt többször írtunk az Önkormányzatnak, hogy segítséget kérjünk annak megszüntetésére. Nem ritka, hogy még éjfélkor, vagy éjjel 1 órakor is hangos zene akadályozza a itt lakók nyugalma. (Reklamálásunkra sokszor arra hivatkoznak, hogy engedélyük van az önkormányzattól, bár gondolom, az Önkormányzat nem éjjel 1 órai nyitvatartásra adott engedélyt.) Nem tudunk semmilyen felmérésről, ami bennünket, mint valóban környező lakókat kérdezett volna meg a Hello Buda működésének szükségességéről. Ha ez megtörtént volna, egész biztos, hogy ez a mondat nem kerül be a tervezetbe, főleg nem közérdekként. Még nem tettem említést a parkolóhelyek létesítéséről, ill. nem létesítésének tervéről. A RC parkolója a napi "átmeno forgalmat" sem mindig képes kiszolgálni!</p> <p>Kérem az építés szabályzat véglegesítésénél észrevételeimet figyelembe venni.</p>	
<p>2. A tegnapi közmeghallgatás 1. pontjára, a Hello Budához kapcsolódó napirendi pontra szeretnék reagálni. Eloszor is köszönöm/köszönjük, hogy lehetőségünk nyílt elmondani észrevételeinket a rendezési tervvel kapcsolatban. Reméljük, a Testület talál majd olyan megvalósítási formát, ami minden félnek kedvező lesz. A problémák között természetesen fontos helyen szerepel a zöldfelület, parkolás, szagártalom kérdése. Mégis, mint az hamar világossá vált, a környékbeli lakók a létesítmény működésével kapcsolatos legnagyobb problémája a szórakozóhely által okozott esti/éjszakai zajártalom. A működés fontosságát és létjogosultságát helyeslo hozzászólásokra reagálva szeretnék kitérni a polgármesteri hivatalnak megküldött, 70 ember által aláírt beadványra, amiben tiltakozunk a zajártalom ellen. A helyeslo hozzászólók kifejtették, hogy ennek a 70 embernek az érdeke áll szemben az egész terület érdekével és majdhogynem kötelesek vagyunk tenni hozzá, ugyan 70 ember írta alá a beadványt, mégis sokkal többeket zavar a hangos zene. Ha figyelembe vesszük, hogy hány ember befogadására alkalmas a Hello Buda, akkor az is lehet, hogy az egy estére jutó szórakozók száma nem haladja meg az itt lakók számát. Ennek gyelembe vételével talán nem is olyan rossz és elhanyagolható az itt lakók aránya a szolgáltatást igénybevevőkével szemben. Bizva abban, hogy a pro és kontra hozzászólásokat, felvetéseket meghallgatva sikerül egy mindenki számára viszonylag elfogadható megoldást találni a jövőre nézve üdvözléssel:</p>	<p>2. A KÉSZ módosítás célja, hogy az állandó jelleggel, építési engedély alapján kialakításra kerülő létesítmény a mainál kedvezőbb állapotokat tudjon teremteni. A KÉSZ módosítás figyelembe fogja venni a közvetlenül szomszédos lakóközönség aggályait és a maga eszközeivel és a maga keretei között.</p> <p>A zajproblémák vonatkozásában mainál kedvezőbb állapotok kialakítása érdekében, a lakossági fórum és a lakossági észrevételek alapján, az alábbi új javaslat kerül integrálásra a KÉSZ módosításba:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zajgátló fal / szerkezet kialakíthatóságának lehetőségét biztosítja a Törökvész út felől. <p><u>Részből elfogadásra került.</u></p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
P. 3.	Werner Ákos	2023.03.10.		
1.	<p>A tegnapi napon tartott lakossági fórumon kiderült, hogy a Törökvész út Csátárka út találkozásánál lévő telekre vonatkozó építési és beépíthetőségi előírásokat módosítani szeretnék.</p> <p>A módosítás értelmében a telken a minimálisan előírt zöld felület arányát jelentősen csökkentenék, a beépíthetőség arányát pedig jelentősen növelni szándékoznak.</p> <p>Ezzel messzemenőkig nem értek egyet.</p> <p>Határozottan kérem, hogy a jelenleg érvényben lévő előírásokat szigorúan tartsák be, tartassák be és azon ne változtassanak.</p>		1.	<p>A KÉSZ módosítás célja, hogy az állandó jelleggel, építési engedély alapján kialakításra kerülő létesítmény a mainál kedvezőbb állapotokat tudjon teremteni. A beépítési paraméterekre vonatkozóan lásd a P4 partner 5. válaszát. A beépítési mérték és a zöldfelületi minimum vonatkozásában a hatályos értékek nem kerülnek megőrzésre.</p> <p><u>Nem került elfogadásra.</u></p>
P. 4.	Tóth Csaba Norbert önkormányzati képviselő	2023.03.18.		
1.	<p>A KÉSZ módosítás dokumentáció 11. oldalán tévesen szerepel az övezetre vonatkozó zöldfelületi arány (70 % helyett 50 %), a terepszint feletti beépítés mértéke (20 % helyett 10 %), a terepszint alatti beépítés mértéke (20 % helyett 15 %),</p>		1.	<p>A javítás a 11. oldalon megtörtént. Ezzel összefüggésben szükséges volt továbbá javítani az 54. és a 62-64. oldalakon is.</p> <p><u>Elfogadásra került.</u></p>
2.	<p>1.</p> <p>A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint a jelenlegi építmények megmaradnak. ("A beépítési javaslat – a megbízói igények szerint – a vizsgált telken a piac jelenlegi lekerített állapotát megtartva, az építmények megtartását és további hasznosítását tartalmazza.")</p> <p>Javasolom, hogy a KÉSZ módosítások csak akkor történjenek meg, ha a jelenlegi építmények elbontásra kerülnek és a funkciónak megfelelő épület(ek) kerülnek megvalósításra. ("Nem helyezhető el – kivéve, ha az építési övezet, övezet előírása másként rendelkezik – építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakó- vagy egyéb kocsi, könnyűszerkezetes vagy konténeres, kioszknak nem számító pavilon.")</p>		2.	<p><i>A KÉSZ módosításból törlésre kerül a 118.§-ban javasolt (18a) bekezdés d) pontja, mely arra vonatkozott, hogy az új Vi-2/SZ-39 övezetben építményszerű használat céljára szolgáló egyéb szerkezet (pl. könnyűszerkezetes pavilon) elhelyezhető legyen. Így továbbra is a KÉSZ 42.§ (9) alapján ezek elhelyezhetősége tiltott marad.</i></p> <p><u>Részben elfogadásra került.</u></p> <p><i>A KÉSZ módosítás jóváhagyásának időpontja (esetleges feltétele) nem a tartalmi elemekre vonatkozó partnerség témakörébe tartozik.</i></p>
3.	<p>(Üzletjelzés épület tetőzetén, sorgarázson, továbbá sorgarázs homlokzatán nem alakítható ki, illetve nem készülhet habkartonból, molinóból vagy polisztirolból; digitális vagy ledes kijelzésű fényreklámként, változó futófényvel, szöveg- vagy ábraanimálással. Nem tartalmazhat fotómontázst vagy realisztikus ábrázolást; káprázást, vibrálást nem okozhat, továbbá a ríktó színek alkalmazása sem megengedett.")</p>		3.	<p>Az idézett szöveg a TKR-ből való. Jelen KÉSZ módosítás a TKR-t nem érinti.</p> <p><u>Módosítást nem igényel.</u></p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ																						
4.	2. A kért paraméter módosításokat javasolom a szabadtéri piac- és rendezvényterület funkcióhoz kötni, mivel így elkerülhető, hogy a későbbiekben más funkció esetén is ezen paraméterek szerint történjen a beépítés. ("A tanulmányterv az itt kialakult szabadtéri piac és rendezvényterület megtartását és kisebb mértéku fejlesztését, állandó jellegu működésének feltételeit biztosító szükséges városrendezési kereteket fogalmazta meg.")	4.	Szakmailag nem indokolt a Vi-2 jelű építési övezetekben általánosan megengedett rendeltetések körét szűkíteni az új Vi-2/SZ-39 építési övezetben. Jelen területre vonatkozóan a 175/2022.(V.31.) képviselő-testületi határozattal elfogadott telepítési tanulmánytervben sem tartalmaz erre vonatkozó javaslatot. <u>Nem került elfogadásra.</u>																					
5.	3. A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint 2000 m2-rol 1500 m2-re módosulna a legkisebb telekméret. Mivel a kért kialakítandó új telekméret 2191 m2, ezért javasolom a jelenlegi szabályozás megtartását. 4. A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint a jelenlegi 586m2 beépítettség távlatban egy 20-22 m2 területu raktárépülettel bővülne, a beépítettség így 608 m2-re változna (27,7%), ezért javasolom a beépítés mértékének 28 %-ban történő rögzítését. (A szabályozás megenged 6 méter építménymagasságot, vagyis ennek kihasználása esetén a paraméter változtatására nincs szükség.) 5. A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint a jelenlegi 586m2 beépítettség távlatban egy 20-22 m2 területu raktárépülettel bővülne, a beépítettség így 608 m2-re változna (szintterületi mutató: 27,7%), ezért javasolom a szintterületi mutató 28 %-ban történő rögzítését. 6. A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint a beépítés mértéke jelenleg 26,7 %, ez távlatban 27,7 %-ra változik, a kért paraméter 35 %, ennek figyelembevételével az 50 % zöldfelületi arány csökkentése nem indokolt, javasolom annak változatlanul hagyását.	5.	A javasolt új Vi-2/SZ-39 építési övezet paramétereire vonatkozó partneri javaslatok részben lefogadásra kerülnek az alábbiak szerint: <table><tr><td>paraméter</td><td>partnerségi dokumentáció</td><td>új javaslat;</td></tr><tr><td>kialakítható legkisebb telekméret:</td><td>1.500 m2</td><td>2.000 m2</td></tr><tr><td>terepszint feletti / alatti beépítési mérték:</td><td>35% / 35%</td><td>35% / 35%</td></tr><tr><td>általános szintterületi mutató:</td><td>0,5 / KH0,5</td><td>0,5</td></tr><tr><td>parkolási szintterületi mutató:</td><td>0,1</td><td>0,1</td></tr><tr><td>zöldfelületei minimum:</td><td>25%</td><td>35%</td></tr><tr><td>épületmagasság</td><td>6 m</td><td>6 m</td></tr></table> <u>Részben elfogadásra került.</u> A beépítési mérték és a szintterületi mutató csökkentésére vonatkozó javaslatok azért nem kerültek elfogadásra, mert a csökkentett paraméterekkel kevesebb funkció /rendeltetés „terelhető” épületen belülre, azaz „rendezvénytér” hasznosítás esetén továbbra is meghatározó mértékben a szabadtér adna helyet az eseményeknek, rendezvényeknek.	paraméter	partnerségi dokumentáció	új javaslat;	kialakítható legkisebb telekméret:	1.500 m2	2.000 m2	terepszint feletti / alatti beépítési mérték:	35% / 35%	35% / 35%	általános szintterületi mutató:	0,5 / KH0,5	0,5	parkolási szintterületi mutató:	0,1	0,1	zöldfelületei minimum:	25%	35%	épületmagasság	6 m	6 m
paraméter	partnerségi dokumentáció	új javaslat;																						
kialakítható legkisebb telekméret:	1.500 m2	2.000 m2																						
terepszint feletti / alatti beépítési mérték:	35% / 35%	35% / 35%																						
általános szintterületi mutató:	0,5 / KH0,5	0,5																						
parkolási szintterületi mutató:	0,1	0,1																						
zöldfelületei minimum:	25%	35%																						
épületmagasság	6 m	6 m																						
6.	7. A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint 20 gépjármu felett keletkezne parkolási kötelezettség, a vonatkozó számítás szerint a parkolási igény éppen 20. Mivel a környéken a parkolási helyzet kritikus, ezért javasolom a parkolási kötelezettség meghatározását az alábbiak szerint:	6.																						

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
<p>a) személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség csak akkor keletkezik, ha a 43.§ (1) bekezdés szerint számított gépjárművek száma</p> <p>aa) meghaladja a 10 db-ot, vagy</p> <p>ab) nem haladja meg a 10 db-ot, de a határoló közterületek mentén a közterületi parkolók száma nem éri el a 43.§ (1) bekezdés szerint számított gépjárművek számának felét;</p> <p>b) amennyiben az a) pont szerint van a személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség, annak számítása során parkolási férőhelyszám kedvezmény vehető igénybe</p> <p>ba) az aa) alpont szerinti esetben legfeljebb 5 db férőhelyig;</p> <p>bb) az ab) alpont szerinti esetben legfeljebb az ab) alpont szerinti közterületi parkolók darabszámaig;</p>	<p>A jelenlegi ismeretek szerint a KÉSZ módosítást megelőzően megkötésre kerülő TRSZ-ben a Fejlesztő a környéken közterületi parkolók kialakítását fogja vállalni. Ez indokolja a parkolási kötelezettség keletkezésére és mértékére vonatkozó egyedi előírásokat a KÉSZ módosítási javaslatban.</p> <p>A 175/2022.(V.31.) képviselő-testületi határozattal elfogadott telepítési tanulmányterv (készítette: Bfv. Kft.) közlekedési munkarésze rögzíti: „Az egyetlen telket elfoglaló, ezért lokális jelentőségű piac és rendezvény terület meglévő beépítésének eléréséhez a lakosság részben az autóbuszos közösségi közlekedést veszi igénybe, a megjelenő gépjármű célforgalom igényeit a közterületek ingatlannal határos szakaszain található 14 személygépjármű várakozóhely szolgálja, ez a kapacitás a vizsgálat alapján megfelel.”</p> <p>Ezért tesz javaslatot a KÉSZ módosítás arra, hogy csak a jelenlegi kapacitást meghaladó nagyságrendű rendeltetésekre vonatkozóan keletkezzen parkolási kötelezettség.</p> <p><u>Nem került elfogadásra.</u></p>
<p>7. c) kereskedelmi, vendéglátó és egyéb rendszeres áruszállítást igénylő rendeltetéshez kapcsolódó várakozó- és rakodóhelyet telken belül kell biztosítani</p> <p>ca) épületben, vagy külön e célból elkülönített térfelületi kialakítással, és</p> <p>cb) olyan méretben, mely a teljes várakozó- és rakodóigényt kielégíti, de térfelületi kialakítás esetén legalább 50 m² területtel;</p>	<p>7. A normaszöveg-részben módosítási javaslat nincs.</p> <p><u>Módosítást nem igényel.</u></p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
8.	<p>d) a 42.§ (9) bekezdés szerinti építményszeru használat céljára szolgáló egyéb szerkezet akkor helyezhető el, ha</p> <p>da) a bruttó alapterülete nem haladja meg a 9 m²</p> <p>-t, és</p> <p>db) a telkenkénti darabszámuk nem haladja meg az 5 db-ot."</p>		8.	<p>A normaszöveg-részben módosítási javaslat nincs.</p> <p><u>A 2. észrevétel alapján törlésre került.</u></p>
P. 5.	Erdei Mária	2023.03.19.		
1.	<p>ÉRTÉKELŐ VÉLEMÉNY A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓJÁHOZ</p> <p>Partnerségi egyeztetés keretében lakossági fórum megrendezésére került sor 2023. március 9-én 17 órától, a Völgy Utcai Ökumenikus Óvodában, melyen a tervező URBAN-LIS STUDIO KFT részéről Vásárhelyi Kinga okleveles építészmérnök, városépítési-városgazdasági szakmérnök</p> <ul style="list-style-type: none"> - a Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang u., illetve - a Páfrány út – Szalonka út – Madár u. – Páfrányliget u. <p>által határolt területeket érintő Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosításának dokumentációját ismertette, mely 2023 februárjában készült el.</p> <p>Érintettségünk a <u>Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang u.</u> által határolt területen belül a <u>15788/2 Hrsz-ú</u> telken megvalósult létesítményre vonatkozik.</p>		1.	<p>Megjegyzés: Az Urban-Lis Stúdió Kft. KÉSZ módosítási dokumentációt csak a Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt területre készített.</p> <p><u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u></p>
2.	<p>Jelen beadvánnyal, a KÉSZ módosítását megelőzően, a többször is meghosszabbított, ideiglenes működési engedéllyel üzemelő Hello Buda intézménnyel kapcsolatos, már 2022. szeptember 30-án az önkormányzat felé megküldött bírálatunkat (levelemhez csatolom – 1. sz. melléklet) szeretném megerősíteni, valamint azt kiegészíteni.</p>		2.	<p>A Polgármester úrnak címzett beadványra 2022. november 30-án Kerényi Gyula polgármesteri koordinátor adott választ.</p> <p><u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u></p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
<p>3. Mindezt azért foglaltam össze, hogy bizonyítást nyerjen az a feltételezésünk, hogy évek óta folyik a 15788/2 Hrsz-ú telek beépíthetőségére vonatkozó, a fent nevezett, hatályos szabályozási tervek módosítása. Könnyen belátható, hogy miért kell megváltoztatni a nevezett telekre is érvényes Építési Szabályzatot.</p> <p>A 2023 februárjában, a partnerségi egyeztetésen ismertetett dokumentációt megelőzte 2022 februárjában a BFVT KFT által készült Települési és Beépítési Tanulmányterv. Ennek végleges változata 2022 júniusában készült el. A BFVT KFT. felhasználta az URBAN-LIS STUDIO KFT Megalapozó vizsgálatát, mely a terület fejlesztésére vonatkozik.</p>	<p>3. Megjegyzés: Bfvt. Kft. által készített dokumentáció: Telepítési és beépítési tanulmányterv Budapest II. kerület, Törökvész út – Csatárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 hrsz.-ú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre 2022.június 175/2022.(V.31.) képviselő-testületi határozattal elfogadva</p> <p>Urban-Lis Stúdió Kft. által készített dokumentáció: Budapest II. kerület kerületi építési szabályzat módosítása – a 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csatárka út –Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt terület Dokumentáció helyi partnerségi egyeztetésre 2023. február</p> <p>Az időben később, az Urban-Lis Stúdió által készített KÉSZ módosítási dokumentáció használta fel a Bfvt. Kft. által készített telepítési és beépítési tanulmánytervet.</p> <p><u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u></p>
<p>4. Az említett, BFVT KFT, URBAN-LIS STUDIO KFT dokumentációinak, a jelenlegi KÉSZ módosítási tervezetének, valamint a TSZT, FRSZ és OTÉK áttanulmányozása egyértelműsíti az alábbiakat:</p> <p>1. Ismert az a mondás, hogy "a gombhoz varrja a kabátot". Jelen esetben is ez történik. Feltételezhető, hogy évek óta komoly szakemberek azért dolgoznak a nevezett szabályozások módosításán, hogy a 15788/2 Hrsz-ú telek tulajdonosa a tervezett elképzelésének megfelelő feltételekkel építhesse be a területet.</p>	<p>4. A KÉSZ módosítás célja, hogy az állandó jelleggel, építési engedély alapján kialakításra kerülő létesítmény a mainál kedvezőbb állapotokat tudjon teremteni. Lásd P1 partner 1. választ.</p> <p><u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u></p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
<p>5.</p> <p>2. A KÉSZ módosítása feltehetően a telekre tervezett, végleges épület kialakítására előirányzott, melyben kifogásolhatóak a terület beépítési százalékára és zöldfelületére megadott értékek (54. old. – Az új építési övezet és paramétersor meghatározása – forrás: saját táblázat), különös tekintettel figyelembe véve a 15788/2 Hrsz-ú telek melletti Rózsadomb Center telkének beépítettségét és zöldfelületének nagyságát.</p> <p>Korábbi beadványunkban már kértük, hogy ez a terület minél nagyobb zöldfelülettel rendelkezzen. Sajnálatos módon a nevezett két telken belül és kívül nemcsak a zöldfelület nagysága, hanem a meglévő növényzet minősége, életképessége is kifogásolható. Ez mindenképpen fejlesztésre és bővítésre szorulna, nem pedig a KÉSZ módosítása szerint, "megengedő" módon csökkenthető lenne.</p>	<p>5.</p> <p>A javasolt új Vi-2/SZ-39 építési övezet paramétereire vonatkozó partneri javaslatok részben lefogadásra kerülnek a P4 partner 5. válasz szerint. <u>A zöldminimum 25%-ról 35%-ra megemelésre kerül.</u></p> <p>A zöldfelületekre és azok minőségére vonatkozó, a partneri észrevételek alapján integrált új javaslatok:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zöldfelületi minimum megemelésén túl a szabályozási terv fel fogja tüntetni a „<i>zöldfelületként megtartandó / kialakítandó terület</i>” lehatárolást is • a Törökvész út felől az előkertben lévő fasort „megtartandó fasor”-ként rögzíti • a Csátárka út felől az előkertben lévő fát „megtartandó fa”-ként rögzíti és a fa mindkét oldalán 2-2 „telepítendő fa” kerül meghatározásra • a Rózsadomb Center felőli oldalkertben sövénytelepítést ír elő. <p><u>Részben elfogadásra került.</u></p> <p>Megjegyzés: A Rózsadomb Center telkén a kialakult állapot szerint a beépítettség cca. 38%, a zöldfelület nem éri el a 10%-ot. Ezekhez az értékekhez képest az új Vi-2/SZ-39 építési övezet 35%-os beépítési mértéke és 35%-os legkisebb zöldfelülete megfelelően illeszkedik.</p>
<p>6.</p> <p>3. A KÉSZ módosítási dokumentációjában erre a területre vonatkozóan szerepel egy "Beépítési javaslat (Forrás: BFVT Kft.)", de a terület jelenlegi beépítettsége, a zöldfelületek nagysága és elhelyezkedése nem a javaslatban előírtaknak megfelelő.</p>	<p>6.</p> <p>A „Beépítési javaslat” nem a jelenlegi állapotot tünteti fel, és nem is „előírás”. Előírásként a KÉSZ módosítási javaslat az új Vi-2/SZ-39 építési övezet beépítési paramétereit határozza meg, a „Beépítési javaslat” pedig egy lehetséges beépítési változatot rögzít, mely a javasolt új építési övezet beépítési paramétereinek megfelel (beépítettség, zöldfelület stb.).</p> <p><u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u></p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
<p>7.</p> <p>4. A partnerségi fórum után konzultációt folytattunk a Hello Buda fejlesztőjével és üzemeltetési vezetőjével, aki kérésünkre rendelkezésünkre bocsátott egy 2021. 11. 26-án keltezett, 04 – Településképi bejelentési tervet, mely az Áttekintő alaprajzot mutatja.</p> <p>Ez a terv csak részben egyezik meg a 2. pontban említett Beépítési javaslattal. Az üzemeltetési vezető elmondta, hogy zöldtető nem készül, csupán egy magas ágyás, ami az előírt zöldfelület nagyságát nem biztosítja. Ezzel szemben a szilárd burkolattal ellátott felületek mértéke túlzott, jelenleg is bővítik, tehát a növényzet további telepítése a területet körbehatároló kerítésen belül csak a térkövel burkolt felületek csökkentésével lenne megoldható.</p>	<p>7.</p> <p>A 2021-es településképi bejelentéshez készített tervnek és a KÉSZ módosítási dokumentáció „beépítési javaslatának” egyáltalán nem kell megegyeznie. (Ez utóbbinak kell összhangban lennie a KÉSZ módosítási dokumentációban javasolt új beépítési paraméterekkel.)</p> <p>Számításaink szerint a KÉSZ módosításban javasolt új szabályozási vonal szerinti telken a jelenlegi kialakult zöldfelület a telekterület 18%. A KÉSZ módosítás az új Vi-2/SZ-39 jelű építési övezetben a partnerségi észrevételek alapján a zöldfelületi minimumot 35%-ban határozza meg. Ez azt jelenti, hogy építési engedélyhez olyan konfigurációt kell tervezni, ahol legalább 35% zöldfelület kap helyet, tehát a jelenlegi állapotokhoz képest növelni kell a zöldfelületet.</p> <p><u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u></p>
<p>8.</p> <p>5. Minden egyes dokumentációban az szerepel, hogy a telekre tervezett <i>„szabadtéri piac- és rendezvényterület a környék lakóközösségét szolgálja”</i>. Ez nem fedti a valóságot. Nem tudjuk, hogy ez az állítás milyen reprezentatív felméréssel igazolt.</p> <p>A Hello Buda 2021 óta tett ugyan próbálkozást hétfői piac megszervezésére, de az hamarosan megbizonyosodott, hogy az itt élőknek erre nincs igényük, tehát ezt a funkciót az üzemeltető fel is adta.</p> <p>6. A 15788/2 Hrsz-ú telekre a KÉSZ módosítási dokumentációjában előirányzott <i>„szabadtéri piac és rendezvényterület”</i> funkcióból az üzemeltető véleménye szerint is pusztán rendezvényterület maradt, ahol főként a nagy létszámú, tömegeket bevonzó események megrendezésével próbálják fenntartani a létesítményt.</p> <p>Az 5. és 6. pontokban megfogalmazott tények alátámasztják azon véleményünket, hogy a területen működő Hello Buda NEM a környék lakóközösségét szolgálja.</p>	<p>8.</p> <p>A dokumentációban pontosításra, átfogalmazásra kerül a kifogásolt kitétel.</p> <p><u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u></p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
9.	Összegzés: 1. A partnerségi egyeztetésre szóló felhívásban külön kérték, hogy KÉSZ módosítási dokumentációjával kapcsolatos észrevételeinket és javaslatainkat szóban vagy írásban "röviden" jelezzük. Ez a kérés nehezen betartható, a véleményt elbíráló szakemberek számára egyértelmű, hogy egy 70 oldalas tervezetet nem lehet néhány mondatban véleményezni. Különösen akkor nem, ha az ehhez csatlakozó, fent megnevezett szabályozási dokumentációk száma és terjedelme is igen nagy. Én áttanulmányoztam ezeket, így tisztán látom az összefüggéseket, mégis megpróbáltam a dokumentációból azon legfontosabb szempontokat kiemelni, amelyek a 15788/2 Hrsz-ú telek környezetében élők jobb életminőségét szolgálják.	9.	<u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>
10.	2. Azon feltételezéssel élünk, hogy a nevezett telekre vonatkozó KÉSZ módosítását az önkormányzat, a környék lakóinak véleményétől függetlenül, a partnerségi egyeztetésen ismertetettek szerint fogadja majd el. A lakossági fórum csak egy formálisan megtartott esemény volt.	10.	Számos partneri észrevétel befogadásra került: <ul style="list-style-type: none">• a Vi-2/SZ-39 jelű építési övezet paraméterinek módosítását lásd P4 partner 5. válaszában• az egyéb szabályozási tervi és előírásbeli módosításokat lásd P1 partner 1. válaszában. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>
11.	3. A Hello Buda létesítmény jelenleg egy ún. "tesztüzem", amely vizsgálja a későbbi véglegesen megvalósuló épület létjogosultságát, kihasználhatóságát. Ennek minden kellemetlen vonzatát a környék lakóinak kell elviselni. Korábbi beadványunkban ezeket már ismertettük az önkormányzat felé.	11.	A korábbi beadvány megválaszolásra került, lásd 2. pontot. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>
12.	4. Azt a mai napig továbbra sem tudjuk, hogy az önkormányzat milyen dokumentáció alapján engedélyezte a 15788/2 Hrsz-ú telken, a szerkezetileg és építési megjelenésében is alkalmatlan, a környezetbe nem illő, a nem kielégítő zöldfelületi nagyságú, nem közhasznú, csupán egy szűk réteg szórakozását szolgáló létesítményt.	12.	A Polgármester úrnak címzett beadványra 2022. november 30-án Kerényi Gyula polgármesteri koordinátor adott válasz alapján „A területen található szerkezetekre a fejlesztő <u>ideiglenes jelleggel</u> kért és <u>kapott településképi bejelentésre tudomásulvételt.</u> ” <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
<p>13.</p> <p>5. 2022-ben a közvetlenül érintett környék lakói, aláírólapokon (2. melléklet) a nevüket és címüket is vállalva, beadvánnyal (1. melléklet) fordultunk a Polgármester úrhoz, a Hello Buda kellemetlen, zavaró működésével kapcsolatban, melyre választ a beadványunk ismételt elküldése után, 2022. november 30-án kaptunk. Az önkormányzati válaszban (3. melléklet) egyetértettek a kifogásainkkal és ígéretet kaptunk arra, hogy figyelembe fogják venni és orvosolják kéréseinket, javaslatainkat. Ez a mai napig nem történt meg.</p> <p>6. Bár a Hello Buda Üzemeltetője részéről elindult egy jó szándékúnak tűnő együttműködés a környék lakói felé, de továbbra is az önkormányzat feladata kell legyen a működés szabályozása, annak érdekében, hogy az intézmény közvetlen környezetében lakók nyugodtan élhessenek.</p> <p>7. Továbbra is kérjük a 2022. szeptember 30-án Örsi Gergely polgármester úrhoz elküldött beadványunkban leírtak figyelembevételét és intézkedéseiket az abban kérték biztosítására.</p>	<p>13.</p> <p>A működési problémák, csak nagyon korlátozott mértékben tartoznak a KÉSZ kompetenciájába. (nyitvatartási idő, zene esti határideje stb.)</p> <p><u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</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) 15788/2 hrsz-ú telket érintő, *Törökvész út – Csatárka út – Felső
Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás jóváhagyandó
munkarész* tervezete

LÁSD külön dokumentumban

Tartalom:

KfB_HELLOBUDA_2M_KESZ_modositas_2023_04_17.pdf