



LAKOS IMRE ALPOLGÁRMESTER

Iktatószám: I-11-103/2007.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2007. március 23-án tartandó rendes ülésére

Tárgy:**A Budapesti Építési Keretszabályzat (BÉK) rendelettervezetének véleményezése****14. 15./ sz. napirendi pont****Készítette:**

Schreffel János főépítész

Egyeztetve:**Bizottsági tárgyalás:**

Városgazdálkodási Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Filipz Andrea
dr. Filipz Andrea
2007. március 13.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Főpolgármesteri Hivatal Főépítési Irodája megküldte véleményezésre a Budapesti Építési Keretszabályzat (továbbiakban: BÉK) tervezetét.

A véleményezési határidő módosítását – az ügy jelentőségére való tekintettel – több kerület, többek között Hivatalunk is kérte. A Fővárosi Főépítési Irodára így 2007. március 30-ig kell felterjeszteni a kerületi véleményeket (1.sz. melléklet)

A tervezett BÉK a jelenleg hatályos Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) (47/1998 (X.15.) Főv.Kgy.) és a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) (46/1998 (X.15.) Főv.Kgy.) átfogó felülvizsgálatát jelenti és a fővárosi közgyűlési jóváhagyását követően ezek helyébe lép.

A felülvizsgálatot szükségessé tette a 2005. évben jóváhagyott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítása, valamint az Építési Törvény módosítása is.

A rendelet-tervezet kidolgozásánál figyelembe vették a jóváhagyott kerületi szabályozási terveket (KSZT) és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) tapasztalatait is.

A keretövezeteket, övezeteket tartalmazó FSZKT tervlapjainak előzetes szakmai véleményezésére már korábban sor került 2006. év elején (2.sz. melléklet).

A módosítás során az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásaihoz igazodva az új övezeti jelrendszer kerül bevezetésre, melyet a 3.sz. mellékletben foglaltunk össze.

A **Budapesti Építési Szabályzat** szöveges rendelet-tervezetből és rajzi mellékletekből áll.

A rendelet-tervezet metodikája megegyezik a jelenleg hatályos BVKSZ felépítésével, az általános előírásokat, a különböző övezeti kategóriák részletezése követi (lakó, vegyes, gazdasági, üdülő, különleges, közlekedési, zöld, erdő, mezőgazdasági, vízgazdálkodási területe).

Az 1.sz. rajzi melléklet a fővárosi szabályozási keretterv, mely a keretövezeteket tartalmazza.

A 2.sz. rajzi melléklet

- a.) épített környezet értékeinek védelme,
- b.) természeti adottságok, táj és környezetvédelme,
- c.) műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területek tervlapokból áll.

A 3.sz. rajzi melléklet a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területeket tartalmazza.

(Ezen mellékletet nem kaptuk kézhez, a fővárosi Főépítészeti Iroda tájékoztatása szerint kerületünket nem érinti.)

A tervezet egészéről összességében elmondható, hogy egyrészt szigorításokat tartalmaz a jelenlegi előírásokhoz képest, elsősorban a beépítési paraméterek, a szintterületi mutató tekintetében, valamint a kereskedelmi funkció mértékének limitálásánál. Másrészt számos területen enyhébb előírások kerülnek bevezetésre, melyek némelyike nehezen indokolható meg pl.: a zöldfelületek kialakítására vonatkozóak.

A megszorítások egy része túlzó és néhol indokolatlan. Igen komoly problémát vet fel, melyet a szakmai véleményezésnél korábban is már jeleztük, hogy az átmeneti rendelkezések nem megfelelőek, nem teljeskörűen rendelkeznek a köztes időszakról.

Nincs rendelkezés az érvényes KSZT-k végső alkalmazási határideje, az elkerülhetetlenül szükséges kerületi KVSZ-ek felülvizsgálatára és helyette a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) jóváhagyására, melyre szintén végső határidőt kell adni, különben az új és régi előírásrendszer keveredése kaotikus és átláthatatlan állapotot eredményez.

Problémát eredményez, hogy a jelenleg érvényes KSZT-k jogi háttere, magasabb rendű előírás-rendszere (BVKSZ) megszűnik.

További kérdés, hogy az új kerületi KÉSZ megalkotásakor az összes KSZT (kerületünkben jelenleg 70 db) idővel hatályon kívül kell helyezni, vagy lehetőség van az átdolgozásukra.

Fenti felvetések és kérdések a jelenlegi tervezetben nem szerepelnek vagy ellentmondásosan vannak megfogalmazva.

Megállapítható, hogy a BÉK hatálybalépését követően az átmeneti rendelkezések pontosítása mellett mindenképpen szükséges a kerületi szabályzat (KVSZ) teljeskörű felülvizsgálata és gyakorlatilag egy új előírás-rendszer és rajzi munkarészek kidolgozása és jóváhagyása (KÉSZ).

Az is elkerülhetetlen, hogy idővel az összes érvényes KSZT felülvizsgálata megtörténjen.

Általános észrevételek

A záró rendelkezés 139.§ (2) bekezdés értelmében az érvényes KSZT-k alkalmazhatók, azonban a szintterületi mutatókat a BÉK hatálybalépése után azonnal alkalmazni kell, ez komoly problémákat vet fel a tervek alkalmazhatósága, valamint szakmai szempontból is. Ezen előírás jogi szempontból is erősen megkérdőjelezhető.

Általános elvként megfogalmazható, hogy a szintterületi mutató a nagyvárosi lakó, valamint a vegyes (intézményi) területeken jelentősen csökkent, melynek eredményeként ezen tömbök beépítési intenzitása visszafogottabbá válik.

Problémát jelent a zárt sorú beépítés esetén meghatározott saroktelkek és közbelső telkek paramétereinél az azonos szintterületi mutató, mely a zárt sorúság elvét, a megfelelő átfordítás lehetőségét akadályozza.

A kertvárosi lakóterületeknél meghatározott több épület elhelyezhetősége (a minimális telekméret kétszeresénél lehetséges), valamint az elhelyezhető maximális bruttó alapterület meghatározása (max. a legkisebb telekméret másfélszeresén elhelyezhető alapterületű épület) olyan anomáliákat eredményeznek, mely a telkek egy részénél az építési lehetőségeket indokolatlanul korlátozza. Pl.: 1000 m² minimális telekméret esetén, az 1500-2000 m² közötti telkeken két épület nem létesíthető, egy épület viszont csak az 1500 m² telekterületnek megfelelően létesíthető.

Hiányolható általánosságban, hogy a zárt sorú beépítés esetén a jellemző telekállomány figyelembevételével maximálva legyen az összevonható telkek száma annak elkerülése érdekében, hogy a saroktelkek beépítési kedvezményét indokolatlanul kihasználják. (Ez csak kiemelten védendő karakterű területen lett meghatározva.)

A fogalom meghatározásban bevezetésre került az irodaház, ugyanakkor az övezetekben elhelyezhető funkciók többségénél és a gépjármű elhelyezési lehetőség (8.sz. melléklet) táblázatban sem szerepel.

A kertvárosi lakóterületeknél az OTÉK alapján az építménymagasság 7,5 méterben lett meghatározva. Kerületünkben ez jellemzően a Sasad-Sashegy területén a 8,0 méter jelenlegi előírás szigorítását eredményezi.

Az egyes lakóövezetekben elhelyezhető lakásszám meghatározásnál célszerű az egyértelműség kedvéért a „lakás, illetve rendeltetési egység” meghatározás alkalmazása.

A mezőgazdasági rendeltetésű fejlesztésre kijelölt területek távlati fejlesztési jelölés megszüntetésre került.

A jogalkotási törvény nem támogatja, hogy alacsonyabb rendű jogszabályok a magasabb rendűekben foglaltakat átemeljék. Ezért javasolt a jogalkalmazás megkönnyítése érdekében egy Jogszabály-kigyűjtés készítése az érvényben lévő rendeleteknek megfelelően. Ez ne legyen a rendelet része, hanem időszakonként megújuló vagy kiegészítendő segédanyag.

Szükséges lenne az egész főváros területére kerületi lebontásban zöldfelületi kataszter készítése, melynek alapján figyelemmel lehetne kíséni a zöldfelületi változásokat.

A főváros egészén a hidrológiai védőövezeteket felül kell vizsgálni az EU-s irányelveknek megfelelően.

A rendelet-tervezetre vonatkozó részletes észrevételek:

4.§ (7) A KÉSZ hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó és a BÉK 120.-125. §-ában az egyes keretövezetekre meghatározott átmeneti szabályozási előírásokat együtt kell alkalmazni.

A KÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg a BÉK vonatkozó átmeneti szabályozási előírásai az adott területre hatályukat veszítik.

Nem egyértelmű, de feltételezzük, hogy ezen átmeneti előírás csak azon kerületekre vonatkozik, ahol nincs érvényben KVSZ. Amennyiben ilyen irányú pontosítás történik, akkor megfelelő a rendelkezés.

5. § (7) Új úszótelek a főváros területén nem alakítható ki.

Túlzottan szigorú előírás, csak az újonnan beépítendő területeknél kellene megtiltani, meglévő beépítésnél a rendezetlen állapotok megszüntetésére továbbra is engedélyezni szükséges.

6.§ (5) Magánút nem alakítható ki... b) a vegyes területeken.

Már kialakult és beépült területen túl szigorú előírás, csak újonnan beépülőre javasolt előírni.

11.§ (5) d) a Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE, Ln-1, Ln-2, Lk-1 keretövezetek területén, valamint KÉSZ-ben meghatározott zárt sorú beépítésű módú V_k jelű építési övezetben új épület földszintjén lévő minden 200 m²-t meg nem haladó bruttó alapterületű kereskedelmi egység után a (4) bekezdés figyelembevételével telken belül legalább egy parkolóhelyet kell biztosítani.

Nem indokolt új épület elhelyezése esetén ilyen mértékű parkolóhely létesítési kedvezmény biztosítása.

14.§ (5) Új beépítés esetén a kerékpárok telken belüli elhelyezési lehetőségét - minden beépítési mód esetén - lakó, szálláshely-szolgáltatás, oktatási, funkciók esetében épületben kell biztosítani.

(6) A kerékpárok elhelyezését biztosító tároló helyek esetében:

a) a tároló helyek számára kerékpáronként legalább 0,7 X 2,0m helyigényt kell biztosítani,

b) az épületen belüli tároló helyek a földszinten vagy az első garázs szinten helyezhetők el.

Értelemszerűen a 12.§-hoz tartozna.

15. § (1) Önálló üzemanyag-töltő állomás a belső zóna területén nem létesíthető. Az egyéb területeken önálló üzemanyag-töltő állomás a G_{ksz}, G_{ksz-Z}, G_{ksz-LT} és G_{ip} jelű valamint a KÖu-1 és KÖu-2 keretövezetek mentén lévő V_k, K-KT, KÖl keretövezetekben létesíthető. Közterületen csak az elővárosi zóna KÖu-1 keretövezetében valósítható meg.

Túlzott szigorítás, belső zónába tartozik, pl. a külső Bartók Béla út, ahol gazdasági terület is található, így ezen tiltás nem indokolt, javasolt csak az övezetbe kötni az önálló üzemanyag-töltő állomás létesítését.

15.§ (3) Az (1-2) bekezdések szerinti üzemanyag-töltő állomást csak akkor lehet elhelyezni, ha a telek Z jelű keretövezetbe sorolt területtel vagy lakó-, üdülő-, egészségügyi, szociális, oktatási funkciót tartalmazó épület telkével nem határos, vagy annak építési helyétől a legközelebbi műszaki létesítménye (autómosó, parkoló, kútoszlop, gépjármű közlekedésre szolgáló belső út) távolsága legalább 50 m.

Javasolt az üzemanyag-töltő állomás telekhatárától mérni az 50 métert, mivel a műszaki létesítmények mibenléte, felsorolása esetleges.

16.§ (3) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt magába foglaló létesítmények elhelyezése csak KSZT alapján lehetséges, melynek kötelező alátámasztó munkarésze a 9. számú melléklet szerinti kereskedelmi hatástanulmány és közlekedési hatásvizsgálat.

Nem tartjuk indokoltnak a kereskedelmi létesítmények elhelyezhetőségének ilyen mértékű szigorítását, KSZT készíttetési kötelezettséget, pl. a Skála területén lévő Kaiser-áruház 6000 m² alapterületű.

16.§ (5) Gyalogos alul- illetve felüljáróban kereskedelmi létesítmény csak az alábbi feltételek mellett helyezhető el:

d) a 2000 m²-nél kisebb nettó alapterületű alul- vagy felüljárókban telepíthető funkciók: közlekedési jegyárúsító hely, nyilvános WC, virágárus, hírlapárus, dohánybolt, pénzváltó, információs helyiség

Az alul-, és felüljárókban telepíthető funkciók ad hoc jellegű szelektálása nem indokolt, pl.: a dohánybolt és a pénzváltó hely bármely kis helyigényű kereskedelmi funkcióhoz képest miért preferálandó.

17.§ (3) Zártsorú beépítés esetén – egy telken belül is – új lakás homlokzatának telepítési távolsága bármilyen nyílászáróval rendelkező másik homlokzattól mérve legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke.

Az OTÉK jelenleg lehetővé teszi a zártsorú beépítés megszakítását min. 10 méteres távolságokkal, ahol homlokzatot kell kialakítani. Ez lehetővé teszi, hogy egy meglévő, a másik telekre homlokzattal tekintő épület mellé lehetőség legyen ne tűzfalas kialakítást megvalósítani.

Ezen tervezett előírással számos kialakult foghíjasan beépült terület beépítése igen hosszú, rossz átmeneti állapotokat eredményez. Javasolt ezen előírás törlése.

18.§ (2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:

b) az a) pontban felsorolt területekkel határos telkekre – bontás esetén – tervezett épületek építési engedélyezési terveit nyilvános tervpályázat nyertes terve alapján kell elkészíteni.

Indokolatlan a kerületünk tekintetében az egész Gellért-hegy, valamint a Petőfi híd-Irinyi J.u.-Karinthy F. út által bezárt területek egészén, bármely új építés esetén nyilvános tervpályázat előírása.

Kérjük ezen előírás törlését szűkítését.

18.§ (2) d) telekalakítás esetén a telkek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett utcaszakaszon lévő telkek utcafronti átlagszélességének 1,5-szeresét, telekösszevonás esetén pedig legfeljebb két telek vonható össze,

Érezhető azon szándék, hogy a jellemző, kialakult telekstruktúra megtartását irányozzák elő, azonban a megfogalmazás nem megfelelő. Pl: A jellemző

telekmérettől lényegesen kisebb telkeknél több telek összevonása is elképzelhető.

Javasolt a minimális telekméret figyelembevétele is.

18.§ (2) e) a Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt közterületek és a közterek átalakításának, felújításának építési engedélyezési terveit térrendezési – térépítészeti tervpályázat nyertes terve alapján kell elkészíteni.

18.§ (3) Az 5. számú melléklet b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:

d) a Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt közterületek és a zöldterületbe nem sorolt közterek építési engedélyezési terveit, térrendezési – térépítészeti tervpályázat nyertes terve alapján kell elkészíteni.

Közkertek, közparkok átalakítására, felújítására tervpályázat előírása nem minden esetben indokolt, ezt differenciálni célszerű.

18.§ (5) Az 5. számú melléklet d) és e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő Duna-parti területeken

a) KSZT készítése során be kell mutatni az érintett Duna-parti szakasz jelenlegi és tervezett sziluettjét a Dunáról, a túlsó partról, továbbá a fővárosi és a területileg illetékes kerületi

önkormányzat által meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból,

b) új épület létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit a fővárosi és a területileg illetékes kerületi önkormányzat által meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból készített látvány- és sziluett-tervek alapján elvi engedélyben kell meghatározni.

A kerületi önkormányzat által meghatározottakat a KÉSZ-ben lehet és kell meghatározni. Kérjük az ilyen irányú pontosítását.

18.§ (7) Az 5. számú melléklet f) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő látványérzékeny útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit a területileg illetékes kerületi önkormányzat által meghatározott útvonalszakaszra kiterjedő elvi engedélyben kell meghatározni.

18.§ (8) Az 5. számú melléklet g) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a jellegzetes városkép zavartalan feltárulását, érvényesülését a területileg illetékes kerületi önkormányzat által meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból készített látványtervekkel elvi engedélyben kell meghatározni.

A fővárosi önkormányzat által meghatározott rálátási irányokat és kilátópontokat jelen rendeletben kellene meghatározni.

A kerületi önkormányzat által meghatározottakat a KÉSZ-ben. Kérjük ezek ilyen irányú pontosítását.

20-22.§ A reklámcélú felületek elhelyezési szabályait differenciálni szükséges, meg kell adni a lehetőséget, hogy a kerületi sajátosságok figyelembevételével a KÉSZ-ben kerüljenek meghatározásra.

20.§ (2) A földszinten tájékoztató eszköz a homlokzati felület legfeljebb 20%-án helyezhető el.

Az előírás a főváros egész területén egységesen nem alkalmazható, javasolt megadni a lehetőséget, hogy kerületi szinten a KVSZ-ben a helyi sajátosságok figyelembevételével kerüljön meghatározásra.

21.§ (3) Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon, telefonfülkén, utcabútorokon helyezhető el. Az utcabútorokon megjelenő reklámcélú terület mérete az utcabútor felületének legfeljebb 1/3-a lehet.

Megfontolásra javasolt a köztárgyak egy részét reklámfelületté minősíteni, melyek városképi összhatása esztétikailag romboló hatású lehet.

22.§ (2) Az épület tömör homlokzati síkján vonalszerű, áttört fényreklám elhelyezésre kerülhet.

Javasolt ezen előírás pontosítása, részletesebb kimunkálása. Nem egyértelmű, hogy tűzfal vagy bármely tömör homlokzatú felületrész értendő ez alatt.

25.§ (3) A Duna főágának partjain kikötők és kikötési lehetőségek a 2/c. számú mellékletben területileg meghatározott kikötésre alkalmas partszakaszokon az alábbiak figyelembevételével létesíthetők.

Az előírás kiegészítése javasolt, kikötők létesítéséhez szükséges KSZT készíttetésének előírása.

27.§ (1) Kérjük alternatívák helyett az előírás pontosítását.

28. § (1) Az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) területileg lehatárolt, magasépítmény elhelyezését megengedő zónában nagyvárosias telepszerű lakóterületen azokra a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épületekre is lehet új lakószintet ráépíteni, amelyek a magasház kategóriába tartoznak vagy a ráépítés révén ebbe a kategóriába kerülnek, ha a parkolási igény kielégíthető és a kötelező zöldfelületi arány biztosítható. A magasházakra vonatkozó előírások betartása mellett ebben az esetben max. két új lakószint helyezhető el.

Nem indokolt pl.: a meglévő tízszintes lakótelepek további intenzitásának növelése.

32. §(1) Új magasépítményt csak olyan KSZT alapján lehet létesíteni, amelynek kötelező alátámasztó munkarészei az alábbiakkal egészülnek ki:

- a) látványterv: 1) legalább három jellemző látványközpontból kell a tervezett magasépítmény városképi megjelenését vizsgálni, a Budai Várból, a Gellérthegyről, és egy elhelyezkedésének megfelelő budai oldali magaslatról, 2) a budai hegyek és a toronyház és magasház-csoport együttes látványát kell bemutatni legalább két irányból.*
- b) meglévő épületek és a közterületek benapozási feltételei, átszellőzési feltételek,*
- c) tájékoztató talajmechanikai szakvélemény,*
- d) tűzvédelmi és komplex katasztrófavédelmi fejezet a településrendezési terv részletezettségében,*
- e) a homlokzatképzésre (anyaghasználat, színezés) vonatkozó általános követelmények.*

A c. pontban szereplő talajmechanikai szakvélemény helyett geotechnikai szakvélemény készíttetése indokolt.

33. § (1) A beépítésre szánt területeken a zöldfelület kötelező legkisebb mértékének legalább 50%-át aktív talajkapcsolatú területen kell létesíteni, kivéve:

- a) a K-KÜ2 keretövezetbe tartozó telkeket,*
- b) parkolóház építésekor, ha a beépítés mértéke 100%,*
- c) kialakult, 600 m² alatti telekméret esetén – a kertvárosias lakóterületek kivételével.*

Kérjük az aktív talajkapcsolat pontos meghatározását.

33. § (4) A kötelező legkisebb zöldfelületbe a terepszint alatti építmény tetőkertje és az épület felső födémén létesített tetőkert az alábbiak szerint számítható bele:

- a) 25 cm feletti termőréteggel kialakított tetőkert esetében a tetőkert területének 25%-a, b) 50 cm feletti termőréteggel kialakított tetőkert esetében a tetőkert területének legfeljebb 50%-a, c) 100 cm feletti termőréteggel kialakított tetőkert esetében a tetőkert területén legfeljebb 75%-a.*

A zöldfelület számításnál igen komoly engedményeket tesznek, jelenleg tetőkert egyáltalán nem, a terepszint alatti beépítés földtakarásánál 2,0 méter esetén vehető figyelembe.

Javasolt differenciálni a tetőkert és a terepszint alatti beépítés földtakarása között.

A 100%-os figyelembevehetőség nincs meghatározva.

Kérjük ennek teljes átgondolását, továbbá a gyakran alkalmazott gyeprács szabályozását is.

34. § (1) Vízfelület csak a Vk, Vk-Z, Üü, K-SP és Z jelű keretövezetekben vehető figyelembe a kötelezően biztosítandó zöldfelület számításánál

A vízfelületek beszámítása a zöldfelületbe minden övezetnél elképzelhető lehetne a (2) bekezdés figyelembevételével.

34.§ (3) Vertikális zöldfelületből a belső zóna területén meglévő beépítés bővítése vagy rendeltetésváltozása esetén az épületfalra felfuttatott növényzet által fedett felület legfeljebb 25%-a beszámítható a kötelező legkisebb zöldfelületébe, amennyiben a telepített kúszónövény szabad talajkapcsolattal rendelkezik. Edényes kúszónövény falra futtatott felülete nem számítható be a kötelező zöldfelületbe.

Indokolatlan egy intenzíven beépített területen további bővítési lehetőséget adni azon az áron, hogy a falra futtatott növényzet beszámítható a zöldfelületbe. Kizárólag rendeltetés-változás esetén fogadható el.

35. § (5) Beépítésre szánt területen fát kivágni az alábbiak szerint lehet:
a) amennyiben a keretövezetben meghatározott fásítottság mértéke teljesül a fa kivágása után is, a fát pótolni nem kel

Nem szabad ilyen jellegű engedményt tenni.

36.§ (1) Telepengedély alapján végzett tevékenység csak az Lke-1, Lk-2, Gksz, Gksz-Z, Gksz-LT, Gip, K-HT, K-KÜ1, K-KÜ2, K-KT és Mb keretövezetekben engedhető meg

Telephely engedély alapján végezhető bizonyos lakossági szolgáltatások is (pl. cipésműhely), ezért tevékenységi körök alapján kellene szabályozni.

39. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területen új épületet KÉSZ alapján lehet elhelyezni, kivételt képeznek a zártudvaros területek (4. számú ábra), ahol új épület csak KSZT alapján helyezhető el.

A jelenlegi előíráson tovább szigorít, így a zártudvaros beépítésű területeken új épület csak KSZT alapján lesz elhelyezhető. (Gellért tér-Bartók B. út-Móricz Zs. körtér-Karinthy u.-Budafoki út által határolt terület)

39-40.§

Ellentmondást tartalmaz a tekintetben, hogy zártudvaros beépítés esetén KÉSZ-t ír elő, ugyanakkor KSZT hiányában ad előírásokat.

Kérjük ezek tisztázását.

44.§ (2) A jellemzően szabadonálló beépítésű keretövezetek területein (Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) a KÉSZ-ben az alapellátás biztosítására olyan építési övezetek hozhatók létre, amelyeken:

a) oktatási épületek,

b) művelődési és kulturális célú épületek,

c) egészségügyi épületek,

d) igazgatási épületek,

e) a keretövezetben meghatározott maximális bruttó szintterületi mutatójú kiskereskedelmi épületek helyezhetők el. Ennek érdekében az általános keretszabályozási határértéktől eltérő értékek határozhatók meg a keretövezetekhez rendelt táblázatok szerint. Az ily módon meghatározott építési övezetek területén lakás nem helyezhető el, a tulajdonos és a használó számára sem.

Megítélésünk szerint az alapellátás biztosítására kijelölt engedményes övezetekbe a kereskedelmi funkció szerepeltetése nem indokolt.

45.§ (5) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pinceszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken engedhető meg. Épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

A kereskedelmi célú bruttó szintterület jelenleg 6000 m², megfontolásra javasolt az alapellátás ilyen mértékű korlátozása.

45.§ (8) A keretövezet területén az építési övezeteket az 1. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

1.számú táblázat

Ln-1	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	70	4,0	20	12,5	-
saroktelekre vonatkozó határértékek	-	-	80	4,0	15	12,5	-

A szintterületi mutató mértéke jelentősen csökkent 1,0 egész értékkel, ez a kerület tekintetében a jelenleg érvényben lévő KSZT-k esetén problémát jelent.

Javasolt a saroktelkeknel a 4,5 szintterületi mutató alkalmazása, mely logikailag is indokolt lenne.

46. § (1) A keretövezet területe a hagyományos beépítésű, jellemzően zártsorú, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó, legfeljebb ötszintes (földszint + négy szint) lakóépületek elhelyezésére szolgál.

Az ötszintes épület meghatározásánál nem egyértelmű, hogy a tetőtér ezen felüli szintnek számít.

46. § (8) A keretövezet területén az építési övezeteket a 2. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

2.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
<i>L_{n-2}</i>	<i>legkisebb</i>	<i>legnagyobb</i>	<i>legnagyobb megengedett</i>		<i>legkisebb</i>	<i>legnagyobb megengedett</i>	
<i>paraméter típusa</i>	<i>területe</i>		<i>beépítési mértéke</i>	<i>szintterületi mutatója</i>	<i>zöldfelületi mértéke</i>	<i>építménymagassága</i>	
	<i>m²</i>		<i>%</i>	<i>m²/m²</i>	<i>%</i>	<i>m</i>	<i>m</i>
<i>határértékek</i>							
<i>általános határértékek</i>	-	-	70	3,0	20	12,5	20
<i>saroktelekre vonatkozó határértékek</i>	-	-	80	3,0	15	12,5	20

A szintterületi mutató mértéke jelentősen csökkent 1,0 egész értékkel. Javasolt különbséget tenni, a saroktelek esetén 3,5 szintterületi mutatóval.

A maximált ötszintes épület esetén a 20 méteres max. építménymagasság tovább csökkenthető lenne.

50.§ (8) A keretövezet területén az építési övezeteket az 5. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

5.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Lk-2	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
Budán	-	-	25	1,0	65	-	12,5
Pesten	-	-	35	1,5	55	-	12,5
<i>engedményes határértékek</i>							
alapintézményi övezet képzése esetén	-	-	40	1,8	35	-	12,5

A zárt sorú beépítés szigorítása után meglepő és indokolatlan a kisvárosias, szabadonálló beépítés esetén a paraméterek enyhítése. (Jelenleg 20% beépítettség, 0,75 szintterületi mutató van érvényben.)

52.§ (6), 55.§ (2), 57. § (2), 59.§ (7)

Az építési övezetben előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken, szabadonálló beépítési mód esetén a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

Javasolt a minimális telekméret másfélszeresénél a két épület elhelyezhetősége, és ennek szellemében a további épületek telepíthetősége.

52. § (8), 55. § (4), 57. § (4), 59. § (9)

A keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresét.

A megfogalmazás pontosítása szükséges: A keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre

meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresén elhelyezhető épület bruttó alapterületét.

55. § (1) A keretövezet telkein minden teljes 250 m^2 telekméret után egy lakás építhető, de épületenként legfeljebb hat.

Célszerű lenne az övezetben a maximális lakásszámot 4-ben meghatározni a kertvárosi jelleg megtartása érdekében.

63.§ (7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 12. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

12.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Vt-VR	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>							
általános határértékek	-	10000	70	4,0	20	-	-
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben	-	10000	70	3,5	25	-	-

A jelenlegi városközponti területek differenciálása (Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE) eredményeként a városrészközponti vegyes területek beépítési paraméterei, elsősorban is a szintterületi mutató, lényegesen csökken.

Megkérdőjelezhető azon elv, hogy Vt-VR övezetben a lakófunkció miatt jelent korlátozó tényezőt, amikor jelenleg is túlnyomórészt lakóépületekkel beépült területekről van szó (pl.: Móricz Zs. körtér). Ezzel együtt felmerül, hogy indokolt lenne a keretövezet átértékelése.

65.§ (4) A keretövezetben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg

a) belső és a hegyvidéki zóna területén a 3000 m^2 -t,

b) az átmeneti zóna területén a 10.000 m^2 -t,

c) az elővárosi zóna területén a 6.000 m^2 -t.

Az érvényes előíráshoz képest 15000 m², illetve kötöttpályás tömegközlekedés esetén 20000 m² kereskedelem helyett indokolatlan megszorítások, különös tekintettel, hogy pl.: a Skála és a piac területe is ezen keretövezetbe tartozik.

Fentiek alapján egyértelmű, hogy a kerületi városrészközpontok VK övezete helyett Vt-VR keretövezetbe sorolandók, a mögöttes jogszabályi tartalom változása miatt. (Skála és piac, Albertfalva Auchan, Etele út-Tétényi út városközpont)

65.§ (9) A keretövezet területén az építési övezeteket a 14. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

14.számú táblázat

Vk	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
szabadonálló beépítés	-	-	-	3,0	35	-	-
zárt sorú beépítés	-	10.000	-	4,0	25	-	-
<i>lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben</i>							
szabadonálló beépítés	-	-	35	2,0	40	-	12,5*
zárt sorú beépítés	-	5.000	45	2,5	30	-	12,5*

* az elővárosi és a hegyvidéki zóna területén

Zárt sorú beépítés esetén a szintterületi mutató 0,5 értékkel csökken.

69. § (2) A keretövezet területén

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

Célszerű lenne az egyértelműbb megfogalmazás: lakófunkció nem helyezhető el, kivéve a szolgálati lakás.

69.§ (5) A keretövezetben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 6.000 m²-t, 300 m-es körzeten belüli kötöttpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén 10.000 m².

A hatályos előírás alapján 15000, illetve 20000 m² kereskedelem létesíthető. Teljes mértékben indokolatlan egy „gazdasági **kereskedelmi**, szolgáltató” területen a kereskedelmi funkció minimalizálása.

72.§ (3) *Kis- és nagykereskedelmi funkció nem helyezhető el.*

Kerületünkben ugyan nem található ezen övezet, de megfontolásra javasolt logisztikai területen a kereskedelmi funkció kizárásának kérdése.

88.§ (6) *A keretövezet területén az építési övezeteket a 32. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.*

32.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
K-KÜ2	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	50*	2,0	20*	-	-

* OTÉK-tól való eltérés

A jelenleg érvényes előírások a KSZT hatáskörébe utalják a szabályozási határértékek meghatározását. Az Etele tér, mint intermodális csomópont, környezetében a KSZT jóval nagyobb beépítési lehetőséget ad (60% beépítettség, 4,0 szintterületi mutató)

Javasolt ezen előírás átértékelése, különös tekintettel a szintterületi mutatóra.

104.§ (8) *A keretövezet területén az övezeteket a 39. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.*

39.számú táblázat

	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Z-VP	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	2	-	75	-	12,5

Teljes mértékben indokolatlan városi park területén (kerületünkben a Citadella körüli park) 12,5 m építménymagasság meghatározása.

112.§ (6) A keretövezet területén az övezeteket a 46. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

46.számú táblázat

	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Má	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	3	-	-	-	6,5

A mezőgazdasági területek előírásai lazábbak lettek, javasolt azonban egy minimális telekméret és max. épülettömeg meghatározása, az abnormális telekstruktúra és épületállomány elkerülése érdekében.

113.§ (9) A keretövezet területén az építési övezeteket a 47. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

47.számú táblázat

	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Mk	legkisebb b	legnagyobb b	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	720	-	3	-	-	-	4,5

Javasolt a maximális épülettömeg meghatározása.

138.§ (2) Nem kell az FSZKT-t módosítani, ha KSZT alapján

h) telekhatár-rendezés esetén a telektömbön belül két keretövezet találkozik és a telekhatár korrekciójának mértéke nem haladja meg az érintett legkisebb telek területének 20%-át, kivéve, ha a telekhatár-rendezés külterületbe tartozó zöldterületi (Z) vagy erdőterületi

A kül- és belterületi zöldfelület és erdőterület az övezeti korrekció szempontjából azonosnak tekinthetők, javasolt ennek módosítása.

139. § (2) Az egyes keretövezetekre meghatározott szintterületi mutató értéket jelen rendelet hatálybalépését követően kell alkalmazni, a rendelet hatályba lépésekor hatályos KVSZ-ek és KSZT-ek egyéb rendelkezéseit módosításukkor összhangba kell hozni e rendelet előírásaival.

A szintterületi mutató azonnali alkalmazása szakmai és jogi szempontból is komoly problémákat eredményez.

A KVSZ és KSZT-k módosítására egy átmeneti időintervallumot kellene meghatározni.

139.§ (4) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 6. § (1) bekezdése alapján a Fővárosi Szabályozási Kerettervben lehatárolt, kiemelt és a Fővárosi Önkormányzat egyetértési jogával érintett területeken az eljárni illetékes építésügyi hatóságnak az építésügyi hatósági engedélyek megadásáról vagy megtagadásáról rendelkező határozata egy példányát a Fővárosi Önkormányzat részére véleménynyilvánítás céljából meg kell küldenie.

Megfontolásra javasolt a hatósági engedélyező határozat és az önkormányzati véleménynyilvánítás ilyen jellegű társítása.

4. sz. melléklet:

Javasolt egy Duna menti zóna kialakítása is a 2.b. rajzi mellékletnek megfelelően.

A 3.a., 4. pontban felsorolt lehatárolás pontosítandó.

5. sz. melléklet Városkép szempontjából kiemelt területek

a/8. pont XI. kerület

Hegyalja út, Avar utca, Somlói út, Mihály utca, Gyula utca, Számadó utca, Szirtes út, Citadella sétány, Budai alsó rakpart, Goldmann György tér, Karinthy Frigyes út, Móricz Zsigmond körtér, Villányi út, Budaörsi út által határolt terület

A lehatárolás pontatlan, helyesen:

Hegyalja út, Avar utca, Somlói út, Mihály utca, Gyula utca, Számadó utca, Szirtes út, Citadella sétány, Budai alsó rakpart, Goldmann György tér, Irinyi József utca, Karinthy Frigyes út, Móricz Zsigmond körtér, Villányi út, Budaörsi út által határolt terület

5.sz. melléklet

b) Védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület

8. XI. kerület

Villányi út, Móricz Zsigmond körtér, Karinthy Frigyes út, Goldmann György tér, Bogdánfy utca, Hamzsabégi út, Budaörsi út által határolt terület

Kérjük a lehatárolás pontosítását.

5. sz. melléklet:

d) Az épített környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti területek

3. XI. kerület

A Duna menti zóna Goldmann György tér és a Duna utca közötti szakasza.

A Duna-parti területek lehatárolása nem egzakt, pontosítandó a terület a 2.b. rajzi mellékletnek megfelelően.

5.sz. melléklet

f) Kiemelten kezelendő látványérzékeny útvonal

g) A város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonal

A szövegcímek fel lettek cserélve, a 2. b. rajzi mellékletben kerültek helyesen feltüntetésre.

Az Egér út nem szerepel, a rajzi mellékletnek megfelelően fel kell tüntetni.

6.sz. melléklet

d) A Somlói úton nincsenek fák, így ezt a védett fasorok jegyzékéből törölni kell, helyette a Szüret utcai ténylegesen meglévő fasort kérjük jelölni.

10.sz. melléklet

Forgalommeghatározás

Célszerűtlen a magyarázó szövegben a magyarázandó kifejezés alkalmazása. Más jogszabály (Étv., OTÉK, fővárosi rendelet) által meghatározott fogalmak ne szerepeljenek (pld. fülke, oldalhatáron álló beépítés, önálló rendeltetési egység, padlószint, rendeltetés, pavilon, szabadonálló beépítés).

8. pont:

Épület bruttó szintterülete: pontosítandó a tényleges tartalomnak megfelelően.

10. pont:

Épület legmagasabb pontja: nem indokolt a kupola, saroktorony figyelmen kívül hagyása.

24. pont:

Kereskedelmi hatástanulmány: 9.sz. melléklet pontosabban tartalmazza.

25. pont:

keretes beépítés: pontosítandó.

32-33., 50. pont:

A magánutak tulajdonosa tekintetében azonos, a közforgalom elől elzárt és el nem zárt esetében egyaránt.

39. pont:

Körtér: nem megfelelő meghatározás

41. pont:

lakóépület: célszerűbb lenne a szintterület arányában meghatározni.

43. pont:

Lombos fa: helyette lomblevelű kifejezés alkalmazandó.

44. pont:

Logisztikai terület: megfontolásra javasolt a raktározás és irodai funkciók szerepeltetése.

81. pont:

szintterületi mutató: pontosítandó a tényleges tartalomnak megfelelően.

101. pont:

A hivatkozott kormányrendelet már nincs hatályban, helyette a 314/2005 (XII.25.) érvényes.

Rajzi melléletekre vonatkozó észrevételek

1. számú melléklet (Keretővezeti tervlap)

1. a kerületben lévő városrészközpontok (Skála és Piac tömb, Tétényi-Etele sarok, Kelenföldi pályaudvar környezete, Savoya park) területeit V_k övezetből V_t-V_R övezetbe javasoljuk sorolni
2. a Lágymányosi öböl északi oldalán lévő V_k-Z övezetbe sorolt területet a lakásfunkciót is lehetővé tevő V_k-Z_L övezetbe javasoljuk átsorolni

3. a Fehérvári út menti területeken Gksz övezetek kijelölésével általánosságban nem értünk egyet, javasoljuk helyette ezen területek Vk övezetbe sorolását
4. a hatályos FSZKT-ban távlati fejlesztésre jelölt (MG-RF, MG-MF) mezőgazdasági területek fejlesztési lehetősége jelen tervben nem jelenik meg
5. a Budaörsi út külső szakaszán közvetlenül az út melletti területeken kertvárosi lakóterületek kijelölését (Lke-3 övezet) nem tartjuk indokoltnak
6. a Citadella területére kijelölt Vk-Z övezet határa sem az érintett telek, sem a Citadella épületének határához nem illeszkedik
7. A Szerémi út melletti Vk-Z övezetbe sorolt területeken (volt Kábel Művek sportpálya, volt Keltex sportpálya, volt Hiteka és Csőszer sportpálya) a lakásfunkciót is lehetővé tevő Vk-ZL övezetet javasoljuk, tekintettel a területre érvényben lévő KSZT-k előírásaira
8. a Budaörsi repülőtér déli szélén, a Településszerkezeti Tervben kereskedelmi szolgáltató területként jelölt területet javasoljuk Gksz övezetbe sorolni
9. a Csonka János tér térségében P+R parkoló létesítésével egyetértünk, de annak lehatárolását aggályosnak tartjuk, tekintettel arra, hogy beépült telkeket, azon belül soklakásos lakóépületet és újonnan épített irodaépületet egyaránt érint
10. a volt Vasvári Pál laktanya területét a Településszerkezeti Terv központi vegyes területként határozza meg, ennek ellent mond és a jelenlegi területfelhasználásnak sem felel meg a K-HT övezet. Javasoljuk ennek felülvizsgálatát
11. Jelezzük, hogy a Budafoki út- Galvani út menti K-SZK övezet lehatárolása felülvizsgálandó. A terület egy részén évek óta megszűnt a szennyvízkezelési funkció, a terület új tulajdonba került. Kérjük a szennyvízkezelés tényleges területi igénye szerinti lehatárolást
12. a Budaörsi út külső szakasza mellett meglévő gáznyomás-szabályozó területe tévesen Lke-3 lakóövezetbe van sorolva. Itt jegyezzük meg, hogy a tényleges lakóterületet viszont - szintén tévesen - Vk övezetként definiálja a térkép
13. a Budaörsi út külső szakaszán a Gazdagréti út és a Lépés u. (volt Poprádi út) közötti szakaszon a KÖu-1 övezet kiszélesítését javasoljuk az út északi oldalán
14. a Budaörsi út- Lépés u. sarkán lévő szennyvízátelő telep Vk-Z övezeti besorolást kapott, a K-SZK (szennyvízkezelési terület) helyett
15. a Neszmélyi úton a lakótelepi intézmények között lévő beépített kertvárosi lakóingatlan (Neszmélyi út 32-34) besorolását Lke-2 övezetre kérjük módosítani
16. a Budaörsi úti Amerikai Katonai Temető területére - tekintettel arra, hogy lezárt temetőről, azaz kegyeleti parkról van szó - indokoltabbnak tartjuk a Z-KÜ övezeti besorolást a Kt helyett

- 17.a Kalotaszeg utca északi oldalának a Szerémi és Nándorfejérvári út közötti szakaszára az Lk-1 övezeti besorolást javasoljuk Gksz helyett
- 18.a Mezőkövesd utcai lakótelepen a Vegyész u.- Szerémi út sarkán lévő ingatlan övezeti besorolását javasoljuk Lk-T övezetre módosítani Ln-T helyett
- 19.a Rátz L.- Zsombor u.- Albert u.- Csurgói út által határolt telektömbnél indokolatlan az Ln-T övezeti besorolás, helyette Vk vagy Lke-2 övezetet javasolunk
- 20.A Csorbai utca északi oldalának teleksorát a Pajkos u. és Solt u. között a kialakult beépítésre tekintettel Lk-2 helyett Lke-2 övezetbe kérjük átsorolni
- 21.a Hegyalja u. legnagyobb gépjármű forgalommal terhelt részén kertvárosi lakóterületi övezeti besorolást nem tartunk indokoltnak (Otthon u.- és Szittyá u. közötti szakasz), javasolt megvizsgálni Lk-2 övezet feltüntetését.
22. a Fővárosi Közgyűlés 77/2006 (XII. 29.) Főv. Kgy. számú rendelettel módosította a kül-belterület, valamint a keretövezet határát a Kőérberki út 36. sz. ingatlan vonatkozásában. Kérjük a tervlapon a belterületbe vont és átsorolt területet megjeleníteni
- 23.a Budafoki út- Karinty F.- Egry J. u.- Stoczek u.- Lágymányosi u. által határolt területen jelölt Ln-1 övezet az engedélyezés során alkalmazhatatlan a lakóépületek úszótelkes jellege miatt. Javasoljuk ezért az Ln-T övezetbe sorolást.
- 24.Bartók Béla út- Tétényi út- Tétényi köz által határolt telektömbben a tömb nagy részét elfoglaló úszótelkes 10 emeletes panel épület területét és a közterületet Ln-T övezetbe, az ettől délre lévő 3 lakótelket Lke-2 övezetbe javasoljuk
- 25.Budaörsi út- Fehérló u. csomópontja mellett 6 beépített lakótelek található, melyeket Lk-2 övezetbe lenne célszerű sorolni
- 26.a Fehérvári út- Lecke u. – Sopron u.- Bánát u. által határolt terület beépítési karaktere Ln-1 helyett az Ln-T övezetnek felel meg
- 27.Kérjük a térképen javítani a Hosszúréti patak Budaörsi mellékágának nyomvonalát a Vasvári laktanya mellett, illetve kérjük a Kőérberek - Tóváros lakóparktól délre megvalósult tavak feltüntetését

2/a számú melléklet (Épített környezet értékeinek védelme)

1. Műemlékek jelölése a térképen:
 - Római tábor maradványai a Mezőkövesd úttól délre vannak és nem északra.
 - A Duna alatti kábelalagút lejárata nem a gáton, hanem az Andalgó u. fölött van
 - A Budafoki út-Galvani út jelölt védett épület nem létezik. Kérjük ennek törlését

- A Budaörsi út 79-81 a helyes, a hrsz. rossz (Xavéri kőszobor a katonai temetőben. Ahová a jelölés került, az egy közterületi lépcsőfeljáró)
 - Hiányzik a Kelenhegyi út 12-14. sz. („Műteremház”) feltüntetése.
 - A Somlói úttól délre, a Balogh Tihamér utcai fővárosi védett házsorban lévő jelölés nem takar műemléket. Kérjük ennek törlését
2. A „nyilvántartott régészeti lelőhely”-ek listája sokkal szélesebb körű a felsoroltnál. Kérjük a kiegészítést.
 3. A térképen lévő fekete négyzet jelölés a jelmagyarázatról hiányzik.
 4. Az Egér utat kérjük a térképen feltüntetni.
 5. A Kánai kolostor romjait szerepeltetni kell.

2/b számú melléklet (Természeti adottságok, táj és környezet védelme)

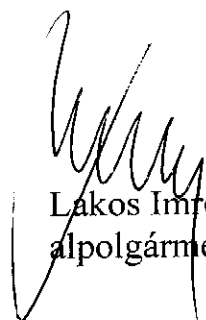
1. A karsztos területeket javasoljuk két részre bontani. Az egyik kategória az 1996. évi LIII. tv. 19. § (3) illetve a 8002/2005 KvVM tájékoztató alapján a nyílt karszt területek, a másik kategória pedig a térképen jelölt területek.
2. Nem világos, hogy a „fővárosi jelentőségű védett erdőterület” milyen mögöttes előírásokat jelent.
3. Budaörsi repülőtérenél az 1. számú mellékletnél már jelzett ÉNY-i belterület-határt kérjük javítani
4. hidrogeológiai védőterület határát kérjük javítani a DK-i sarkon (Péterhegyi út-Mikes Kelemen u. sarkon)
5. célszerűnek tartanánk a vízfolyások feltüntetését (Határ-árok a Balatoni út-M7 között) illetve a nyomvonalát javítani (Hosszúréti patak a kerülethatár-Balatoni út között).
6. a Szüret utcai fasort kérjük feltüntetni
7. Az Egér utat kérjük a térképen feltüntetni.
8. Javasolt a Kék tó területét védett közparkként szerepeltetni.

2/c számú melléklet (Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területek)

1. Kérjük valamennyi kül- és belterületi fejlesztési terület feltüntetését
2. Az Egér utat kérjük a térképen feltüntetni.

Kérem a T. Képviselő-testületet a mellékelt határozati javaslat elfogadására.

Budapest, 2007. február 28.


Lakos Imre
alpolgármester