

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottság**

KIVONAT

Készült Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési Bizottsága **2024. április 23-i** nyílt ülésén 13:03 kezdettel a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (Budapest II. kerület, Mechwart liget földszinti Nagytárgyaló) hivatalos helyiségében megtartott rendes ülés keretében tárgyalt jegyzőkönyvből.

Napirend 1./ pontja:

Javaslat, a Budapest II. Kerület Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca, továbbá a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás tervezet helyi partnerségi egyeztetésének lezárására

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Készítette: Erdei Gyula osztályvezető

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
30/2024. (IV.23.) határozata**

1. 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 Budapest II. Kerület Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca, továbbá a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítás véleményezési dokumentációjának partnerségi egyeztetését a határozat mellékletének megfelelően lezárja, a döntés közzétételéről gondoskodik. A KÉSZ (eseti) módosítás megküldésével kezdeményezi a záró szakasz lefolytatását.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2024. június 30.

30/2024.(IV.23.) számú KfB (1.) határozat MELLÉKLETE

BUDAPEST II. KERÜLET **KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – MÓDOSÍTÁSA**

A CSERFA UTCA – ÜRÖMI UTCA – BÉCSI ÚT – SAJKA UTCA – LAJOS UTCA ÉS
A SZÉPVÖLGYI ÚT – ÜRÖMI UTCA – ALSÓ ZÖLDMÁLI ÚT – PUSZTASZERI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

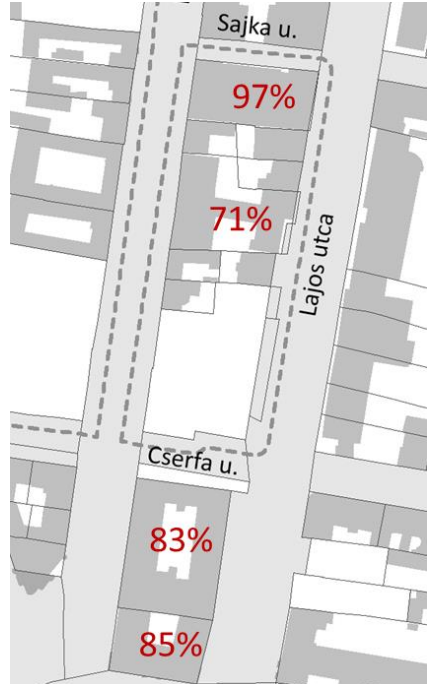
**A 419/2021.(VII.15) KORM. RENDELET (ÚJ TRK.) 68.§ (1) b) bb) SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN
A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSBEN BEÉRKEZETT PARTNERI VÉLEMÉNYEK**

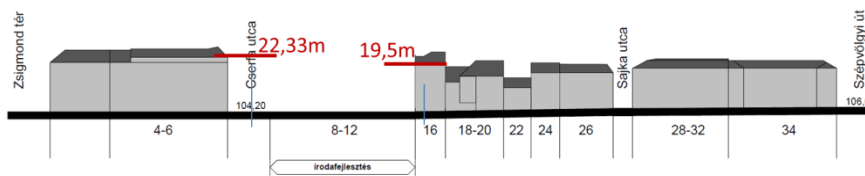
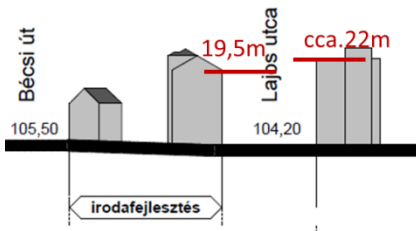
tervező	év	hó	nap	megbízó	partnerség kezdő dátuma:	2024. 02. 05.
Urban-Lis Stúdió Kft.	2024	04	18	BUDAPEST II. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA	partnerség véghatárideje:	2024. 02. 28.

Partner 1	Füszfás László	2024. 02. 27.		csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt
Partner 2	Smaraglay Zsombor és dr. Smaraglay Gábor	2024. 02. 28.		Csak a lakóprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt
Partner 3	Sindelyes András	2024. 02. 28.		
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.		Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt
Partner 5	dr. Hódy Ágnes	2024. 02. 28.		
Partner 6	Dr. Mikecz György	2024. 02. 28.		

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 1	Füszfás László	2024. 02. 27.	csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt
P1	1.	<p>Tisztelt Önkormányzati Ügyintéző !</p> <p>A Lajos utca 11-15. alatti Társasház Számvizsgáló Bizottság Elnökéként jelentkezem.</p> <p>Nevem: Füszfás László</p> <p>A KÉSZ-mód . Bécsi úti tömbök elnevezésű programhoz kívánok észrevételt tenni.</p> <p>A ház egyedi panel szerkezetű. Régebben „Hungagent-ház” volt a neve. Jelenleg a földszinten és az első emeleten a Converzum Nyelviskola működik. Őket elsősorban a zajnövekedés fogja zavarni.</p>	<p>1. CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A Lajos utca Buda egyik legfontosabb észak-dél irányú gerince – II. rendű főút.</p> <p>A Lajos utca zajterhelése:</p> <p>„A nappali és éjszakai határérték a területen 65 dB és 55 dB a hatályos jogszabályok értelmében. A tényleges zajterhelés a Lajos utcában nappal 75-78 dB, éjjel valamivel 70 dB feletti, ami a területen az egyik legjelentősebb mértékű túllépést okozza (nappal 10-13 dB, éjjel 15-17 dB).” (KÉSZ módosítási dokumentáció 134.oldal)</p> <p>A Lajos utcai irodaprojektben a szabályozás módosítás eredményeként cca. 137 db parkolóférőhely kerülhet kialakításra, ennek a fele, cca. 69 parkolóférőhely, a hatályos szabályozás alapján már eleve elhelyezhető. Tehát cca. 68 db gépjármű zajkeltése értelmezhető valódi többletnek a Lajos utcában, ez a tényleges zajterhelésben alig érzékelhető hatású.</p>

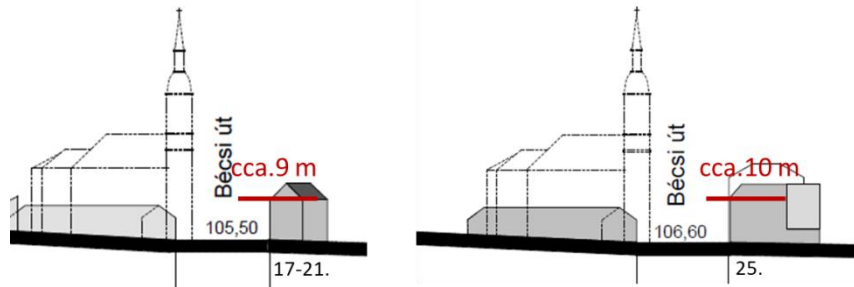
PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 1	Füszfás László	2024. 02. 27.	csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményyt
2.	A lakásokat a korábbi önkormányzat zöldövezeti területben lévőként értékesítette.	2.	CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT. <u>Nagyvárosias és zárt sorú beépítési módú lakóterületen, II. rendű főút mellett,</u> található a fejleszteni kívánt Lajos utca 8-14. és a Lajos utca 11-15. alatti társasház is.
3.	A beruházó felmentést kér a kerület Építési Szabályzata alól.	3.	CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT. A KÉSZ előírásai alól „felmentés” nem kérhető. A fejlesztő-tulajdonosok a Kerületi Építési Szabályzat módosítását kezdeményezték. Az Önkormányzat a KÉSZ módosítást megelőző telepítési tanulmánytervek társadalmi társadalmisításának eredménye alapján az artikulálódott közérdekhez közelítette az eredeti fejlesztői elképzeléseket. Jelen KÉSZ módosítási dokumentáció alapvetően ezt tartalmazza. A KÉSZ módosítás eljárása során jelen partnerség keretében további partneri és közérdek megfogalmazására van lehetősége a lakosságnak, melyek mérlegelésre kerülnek a KÉSZ-módosításba való beépíthetőség szempontjából.
4.	Nevezetesen a zöldterület felére csökkentését, az épület magasságának növelését, a csapadékvíz elvezetésének problémájával nem foglalkozik, az eredeti Önkormányzati értékesítés feltételeinek figyelmen kívül hagyását kívánja.	4.	RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT. A Lajos utcai irodaprojekt telke (hrsz.:14805/3) a KÉSZ-módosítás javaslata szerint Ln-2/Z-3 építési övezetből Ln-2/Z-15 jelű építési övezetbe kerül, ahol a beépítési paraméterek változtatása javasolt: <u>zöldfelület csökkentése:</u> A hatályos terepszint alatti beépítési mérték max. 100%, ez azt jelenti, hogy a hatályos paraméterek alapján létesülő épületben a zöldfelület csak zöldtetőként tud létesülni. (A terepszint alatti beépítési mérték azt szolgálja, hogy a beépítéshez szükséges parkolók a telken belül kerüljenek kialakításra, a közterületi parkolást ne terheljék, a tömbbelsőben pedig zöldtetős kialakítással zöldfelület létesüljön.)

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 1	Füszfás László	2024. 02. 27.	csak a Lajos utcai irodaprojektrel kapcsolatban fejt ki véleményyt
			 <p>A hatályos terepszint feletti beépítési mérték max. 65%, ha ezt összevetjük a Bécsi út és Lajos utca közötti tömböknek a fejlesztési telekhez hasonló, átmenő vagy saroktelkeinek kialakult beépítettségeivel, akkor látható, hogy a már beépült átmenő vagy saroktelkek beépítettsége: 85-83-71-97%. Azaz a KÉSZ-módosításban javasolt 85% nem aránytalan érték az adott helyszínen egy 3 oldalról közterülettel határolt mindössze cca. 40 méter szélességű telekre vonatkozóan.</p> <p>Felhívjuk a figyelmet, hogy a KÉSZ 23.§ (4) előírja a zöldhomlokzat létesítésének kötelezettségét.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt és a P4 partner észrevételét javasoljuk, hogy az Ln-2/Z-15 jelű építési övezetben az alábbiak szerint változzon, illetve egészüljön ki az előírásrendszer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a zöldminimum javasolt értéke 10% helyett emelkedjen 15 %-ra, • a létesítendő zöldhomlokzat felülete legyen nagyobb, mint az általánosan előírt méret, legalább 300 m² legyen (ez a hatályoshoz képest cca. háromszoros felület), • a Lajos utca felől, a telek cca. 60 méter hosszú homlokvonalára melletti járda térszínén legalább 120 m² zöldfelület kerüljön kialakításra a fasorhoz tartozó zöldfelületen kívül, • a Lajos utca keleti oldalára is kerüljön feljelölésre a „megtartandó / kiegészítendő fasor” szabályozási elem.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 1	Füszfás László	2024. 02. 27.	csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményyt
			<p>beépítési magasság</p> <p>A KÉSZ-módosítás magassági javaslatai a kialakult szomszédság magasságának figyelembevételével kerültek meghatározásra a Lajos utca felől:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lajos utca 16. F+5 szintes szomszéd párkánya: <ul style="list-style-type: none"> bemért: 123, 70 mBf (Balti feletti méter) 19,5 méter számított érték a 104 mBf bemért járdaszinttől (a kialakult állapot a szomszédban magasabb, mint a hatályosan előírt 18 méter) Lajos utca 4-6. F+5+TE szomszéd párkánya: <ul style="list-style-type: none"> bemért: 126,53 mBf (Balti feletti méter) 22,33 méter számított érték a 104 mBf bemért járdaszinttől (a kialakult állapot a szemközti oldalon magasabb, mint a hatályosan előírt 20 méter) Lajos utca 11-15. F+6 szint a párkány nincs bemérve, de legalább akkora, vagy magasabb, mint a Lajos utca 4-6.  <p style="text-align: right;"><i>Lajos utca nyugati, páros oldala</i></p> <p>A KÉSZ-módosítás javaslata szerint a Lajos utca felől a Pmu (utcai párkánymagasság vonal) 20,8 méter, mely egy köztes érték az északi szomszéd 19,5 méteres és a déli szomszéd (Cserfa utca déli oldala) 22,33 méteres párkánymagassága között.</p>
			 <p style="text-align: right;"><i>Lajos utca keresztmetszet</i></p> <p>A Lajos utca szélessége cca. 26,5 méter, így légtéraránya (párkánymagasság/utcaszélesség) jobb, mint az 1:1 arány.</p> <p>A tervezett épület Lajos utca felőli szárnyának fő tömege F+4 szintes, azaz még a nagyobb belmagasságok ellenére is több</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
Partner 1	Füszfás László	2024. 02. 27.	csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt	
				méterrel alacsonyabb lesz a szemközti, Lajos utca 11-15. alatti F+6 szintes épületnél.
				<p>csapadékvíz elvezetés</p> <p>A KÉSZ-ben a csapadékvíz telken belül tartására vonatkozó szigorú és a Fővárosi Önkormányzattal már többszörösen egyeztetett szabályok az általános előírások között találhatóak a 7.§-ban, mely szerint záportároló létesítése előírt, ha a burkoltság növelésre kerül. A tervezés későbbi fázisaiban, a konkrét építészeti-műszaki tervek ismeretében kell majd a csapadékvíz telken belül tartásának és a csapadékvíz elvezetésének műszaki megoldásait kidolgozni, megtervezni.</p>
	5.	Valamennyi kívánság elutasítását követeljük. Nem volt véletlen az eredeti szabályzat.	5.	RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT. Lásd 3. és 4. pontot.
	6.	A Társasház Lajos utca felőli lakásait érintő valamennyi kérés teljesítése hátrányos helyzetet eredményez. A Társasház udvar felőli lakásait elsősorban a vízelvezetés érinti.	6.	CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT. A Lajos utcai magasságokra és légtérarányra vonatkozó válaszokat lásd a 4. pontnál. A csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatos választ lásd a 4. pontnál.
	7.	<p>Előzmény: Mielőtt az utcai csatorna rossz állapotban volt, minden felhőszakadásnál úszott a Társasház pincéje és a Lajos utca „tengerré” változott. Amióta a csatornát a Lajos utcában megfelelően átalakították, ez a jelenség megszűnt. A víz alámosás veszélyeztette a ház stabilitását, de még a szomszédos NAV Lajos utcai és Lukács utcai épületét is, valamint a pincékben tárolt ingóságok épségét. Ragaszkodunk hozzá, hogy a kivitelező és a beruházó írásban vállaljon kötelezettséget az esetleg okozott kár megtérítésére. Ha a beruházó és a kivitelező - megalapozott tiltakozásunk ellenére - érvényesíteni tudja akaratát és ebből a Társasháznak kára származik és azt nem téríti meg, úgy ez bírósági ügyvé válik.</p> <p>Megjegyzem, hogy az itt élők közül két csecsemő és egy kiskorú él, továbbá három 80 év feletti ember.</p> <p>Tisztelettel Füszfás László</p>	7.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>Nem a KÉSZ kompetenciája a kiviteli munka végzése, a kivitelezői / beruházói felelősségvállalás.</p> <p>A kivitelezési munka végzésére, a kivitelező / beruházó felelősségére értelemszerűen más jogszabályok, szabványok, előírások vonatkoznak, melyeket a kivitelezőnek / beruházónak természetesen be kell tartani. Ezek betartása a kivitelezők / beruházók érdeke is éppen a károkozások megelőzése érdekében, ezért szoktak a kivitelezés előtt a szomszédos épületekről részletes állapotfelmérést készíteni.</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 2	Smaraglay Zsombor és dr. Smaraglay Gábor	2024. 02. 28.	Csak a lakóprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt
	<p>1. Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Főépítész Úr!</p> <p>Köszönettel fogadtuk az Önkormányzat honlapján lévő értesítést és vettünk részt a 2024. február 20. napján megtartott partnerségi egyeztetésen. Bár véleményünket ott szóban röviden ismertettük a Bécsi úti tömbökkel kapcsolatos KÉSZ-módosítási terv tekintetében, azonban fontosnak tarjuk írásban is kiemelni a leglényegibb pontokat.</p> <p>Csatolmányban küldöm dr. Smaraglay Gábor és magam, Smaraglay Zombor - mint a tervezett KÉSZ-módosítással közvetlenül érintettek - véleményét, javaslatát.</p> <p>Köszönettel Smaraglay Zombor és dr. Smaraglay Gábor</p> <p>Tisztelt Polgármester Úr, Tiszteit Főépítész Úr!</p> <p>Köszönettel megkaptuk az Önkormányzat honlapján lévő értesítést arról, hogy elkészült Budapest Főváros II. Kerülete Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) módosításának véleményezési dokumentációja a Budapest II. Kerület Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca, továbbá a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsó Zöldmáli út – Pusztaszeri út (Bécsi Tömb) területére.</p> <p>Alulírott dr. Smaraglay Gábor és Smaraglay Zombor, mint a 1023 Budapest, Felhévizi utca 10. szám alatti ingatlan tulajdonosai különösen érintettek vagyunk a Bécsi Tömbhöz kapcsolódó KÉSZ módosításban.</p> <p>Családunk az 1980-as évek óta itt él Újlak városrészben, a Bécsi Tömb közvetlen szomszédságában nőttünk fel, gyerekkorunktól fogva itt lakunk. A tulajdonunkban lévő Felhévizi utca 10. szám alatti ingatlanunkon, a helyi kisközségi jellegnek megfelelő, Ikerház típusú ingatlan kivitelezése van jelenleg folyamatban.</p>	<p>1. VÁLASZT NEM IGÉNYEL.</p>	
	<p>2. Közvetlen érintettségünk okán folyamatosan figyelemmel kísérrjük a tervezett beruházással és a KÉSZ módosítással kapcsolatos fejleményeket, a 2024. február 20. napján megtartott partnerségi egyeztetésen is részt vettünk, azon véleményünket röviden ismertettük.</p> <p>Ezúton is jelezni kívánjuk azonban jelentős aggodalmunkat és egyet nem értésünket a tervezett KÉSZ módosítás tartalmát illetően.</p>	<p>2. VÁLASZT NEM IGÉNYEL.</p> <p>A konkrét tartalmi kifogásokra az alább következő konkrét válaszokat adjuk, részben megfontolva és elfogadva a partneri felvetéseket.</p>	
P2	<p>3. A partnerségi egyeztetésen elhangzott, hogy a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca által határolt terület tekintetében kiemelt cél és szempont a jelenleg is meglévő „kisközségi jelleg” megőrzése, ami hozzátartozik az újlak hangulathoz, életérzéshez, ami miatt az itt lakók nagyon szeretik ezt a környéket. Ezzel szemben a tervezett KÉSZ módosításból az látszik, hogy szó sincs a kisközségi jelleg megőrzéséről, hanem a jelenlegi épületmagasságok jelentős megnövelésével, egy rendkívül ambiciózus, túlszűfolt lakóparkosítás történne, tervezetten 85-90 lakás megépítésével.</p>	<p>3. RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>beépítési magasság Bécsi út felől</p> <p>A Bécsi út nyugati páros oldalán az épületállományt jórészt műszakilag elavult földszintes épületek alkotják. A Bécsi út keleti, páratlan oldalán jellemzően már megújultak a térfalalkotó épületek, zömében F+1+TT(tetőtér) szintesek, cca. 9 méteres vagy azt kismértékben meghaladó párkánymagassággal.</p>	

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 2	Smaraglay Zsombor és dr. Smaraglay Gábor	2024. 02. 28.	Csak a lakóprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményyt
			 <p style="text-align: center;"><i>Bécsi út keresztmetszetek a 17-21. és a 25. házsámoknál</i></p> <p>Fentiek alapján javasolja a KÉSZ-módosítás, hogy a Bécsi út nyugati oldalán a Pmu (utcai párkánymagsság) értéke legyen 9,5 méter, igazodva a Bécsi út keleti oldalához. A Bécsi út jellemző szélessége több, mint 22 méter, így a légtéraránya (párkánymagasság/utcaszélesség) továbbra is sokkal kedvezőbb lesz, mint az 1:1 arány.</p>
			<p>Ürömi utca és Ürömi köz felől</p> <p>Az Ürömi utca nyugti oldalán az épületek jellemző szintszáma F+2 és F+3 (cca. 11 méter). Az Ürömi utca keleti oldalán, az érintett tömbben F, F+1, F+2 szintes épületek vannak.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt, javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbiak szerepeljenek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • az Ürömi utca és az Ürömi köz (hrsz.:14825/3) felől meghatározandó Pmu (utcai párkánymagasság) 11 méteres értéke csökkentésre kerüljön 9,5 méterre, • a Szabályozási Terven jelölésre javasolt nyíl (szöveges szabályozási elem) mentén a Pmu 11 méteres értéke csökkentésre kerüljön 9,5 és 7,5 méterre, <p>(Felhívjuk a figyelmet arra is, hogy a Felhívási út szintjéhez képest az Ürömi köz felőli terepszint cca. 1-1,10 méterrel lejjebb van.)</p>
			<p>túlzsúfolt lakópark</p> <p>A fejlesztéssel érintett ingatlanok (hrsz.: 14826, 14827/1, 14828) mindegyike hatályosan 2 építési övezetbe sorolt: Lk-1/Z-2 és Lk-1/Z-4) A két építési övezet beépítési paraméterei eltérnek egymástól, a</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 2	Smaraglay Zsombor és dr. Smaraglay Gábor	2024. 02. 28.	Csak a lakóprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt
			<p>tömbbelsőben lévő Lk-1/Z-2 jelű építési övezet intenzívebben építhető be, a Bécsi út menti Lk-1/Z-4 jelű övezet területe lazábban építhető be. A KÉSZ-módosítási dokumentáció javaslata szerint az érintett ingatlanok olyan egységes építési övezetbe kerülnek (Lk-1/Z-11), melyben a létesíthető beépítés nagyságrendjét meghatározó általános- és parkolási szintterületi mutatók úgy kerülnek meghatározásra, hogy az a hatályos két építési övezet átlaga legyen (a két hatályos építési övezet által biztosított építési jognál NEM több). Ez azt jelenti, hogy az új építési övezetben a három ingatlanon gyakorlatilag ugyanannyi parkolási és általános szintterület létesíthető. A KÉSZ-módosítás nem tesz javaslatot a 3 ingatlanon a létesíthető általános és parkolási szintterület növelésére, csak arra, hogy a hatályos paraméterek szerint létesíthető szintterületi nagyságrendet egyenletesebben lehessen letelepíteni a 3 ingatlan területén (a tömbbelső ne legyen zsúfoltabb, mint a Bécsi út menti teleksávok). A KÉSZ-módosítás nem eredményez a tömbben nagyobb zsúfoltságot.</p> <p>A hatályosan is létesíthető parkolási szintterületen elvileg több, mint 100 gépjármű fér el (cca.3.950 m2).</p> <p>Mivel több partner is felvetette a közterületi parkolási zsúfoltságot, az új funkciók vendégforgalmát (pl. P3 6.pont, P6 10. pont), ezért a lakóprojekt esetében településrendezési szerződésben (TRSZ) kerül majd rögzítésre az az önkormányzati elvárás, hogy lakásonként legalább 1,4 db parkolóhelyet kell létesíteni. (Ez az országos jogszabály miatt nem írható elő a KÉSZ-ben.)</p> <p>A hatályosan létesíthető általános szintterület (cca. 8.430m2) funkciója a hatályos előírások szerint lehet lakás vagy iroda, vagy egyéb a KÉSZ-ben megengedett funkció. Ez a tulajdonos-fejlesztő döntése.</p> <p>A lakások száma a hatályos előírások szerint max. 35 db, melyek átlagos mérete 240 m². Az KÉSZ-módosítás eredeti javaslata arra vonatkozik, hogy az átlagos lakásméretet 92 m²-ben határozza meg, így 35 db helyett 95 db lakás létesítése vált volna lehetővé.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt, javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbi szerepeljen:</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 2	Smaraglay Zsombor és dr. Smaraglay Gábor	2024. 02. 28.	Csak a lakóprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt
			<ul style="list-style-type: none"> az átlagos lakásméret 92 m² helyett 105 m² legyen, így maximálisan 83 db lakás létesítése válik lehetővé. <p>A lakásszám meghatározása nem jár sem a hatályos általános szintterület, sem a hatályos parkolási szintterület növelésével.</p>
4.	A tervezett KÉSZ módosítás a helyi lakosok érdekeinek figyelmen kívül hagyásával, kizárólag a befektető érdekeit szolgálja. Mivel tudomásunk szerint az Önkormányzat még mindig rendelkezik tulajdonrészrel az érintett fejlesztési területen, számunkra az sem világos, hogy az Önkormányzat is befektetőként lép-e fel ebben a tervezett fejlesztésben. Ez a kérdéskör a partnerségi egyeztetésen is felmerült és szükségesnek látszik ennek a lakosság felé történő tisztázása.	4.	CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT. Az Önkormányzat vagyongazdálkodására vonatkozó kérdések nem tartoznak a KÉSZ-módosítás tartalmi témakörébe.
5.	A tervezett KÉSZ módosításból az látszik, hogy a cél a minél kisebb területen, minél több értékesíthető lakás elhelyezése, mely a helyi lakosság érdekeit egyáltalán nem szolgálja. A lakosok a lakossági fórumok mindegyikén komoly aggodalmunkat fejezték ki a tervezett beruházás nagyságrendje tekintetében, egyértelműen túlzottnak gondolják azt erre a területre.	5.	RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT. Lásd 3. pont. A beruházás nagyságrendje, a létesítésre tervezett általános és parkolási szintterület megegyezik a hatályos előírások alapján létesíthető általános és parkolási szintterülettel. A partneri észrevétel alapján a maximálisan létesíthető lakások száma a KÉSZ-módosítási javaslatban csökkentésre került több, mint 12%-al.
6.	Amint azt a partnerségi egyeztetésen szóban is jeleztük, a tervezett KÉSZ módosítással és beruházással kapcsolatos számos probléma közül magasan kiemelkedik az épületmagasságok tervezett megnövelése. A Bécsi út – Cserfa utca – Örömi utca – Felhévizi utca által határolt területen (egy kis szakasz kivételével a Cserfa utcánál) jelenleg F+1+T beépítés lehetséges, legfeljebb 7,5 méteres magassággal. Jelenleg ez a beépítés irányadó a Felhévizi utca 10. szám alatti ingatlanunk közvetlen környezetére is. Az ingatlant éppen azért vásároltuk meg, mert a jelenlegi KÉSZ által biztosított kisvárosias jelleg, a legfeljebb F+1+T beépítési lehetőséggel és 7,5 méteres magassággal a környék vitathatatlan és kiemelt értéke. A partnerségi egyeztetésen azonban, bár elhangzott a kisvárosias jelleg megtartásának fontossága, mégis az eddigi F+1+T beépítés és legfeljebb 7,5 méteres magasság helyett, az új szabályozás a közvetlen környezetünkben lévő teljes területre F+2+T beépítést és helyenként – többek között éppen a közvetlen szomszédságunkban is – 11 méteres magasságot engedélyezne. A tervezett új beépítés egyrészt végérvényesen tönkre tenné a környék kisvárosias jellegét, másrészt számunkra helyrehozhatatlan károkat okozna, hiszen nemcsak az ingatlanunk intimitását és benapozottságát, hanem ezzel párhuzamosan a magasság 7,5 méterről 11 méterre emelése ingatlanunk értékét is számottevően csökkentené. Erre figyelemmel feltétlenül kérjük, hogy az ingatlanunk intimitásának és benapozottságának megőrzése érdekében a KÉSZ módosítás kizárólag akkor és úgy kerüljön elfogadásra, hogy maradjon meg az F+1+T beépítés a legfeljebb 7,5 méteres magassággal. Ezzel párhuzamosan szükségesnek tartjuk az ingatlanunk határán tervezett 6 méteres zöldövezeti sáv lehető legnagyobb mértékű megnövelését, kiszélesítését.	6.	ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT. beépítési magasság Lásd 3. pont. Jellemzően teljesértékű zöldfelület A jellemzően teljesértékű zöldfelületi jelölést együtt kell alkalmazni a KÉSZ 30.§ előírásaival (zársorú beépítési módban az épület-elhelyezés előírásai), és ha a végső telekalakulat függvényében ez utóbbi a szigorúbb, akkor az alapján lehet csak az épületet elhelyezni. (zárványtelek sorsa még bizonytalan) Megfontolva a partneri észrevételt javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbiak szerepeljenek: <ul style="list-style-type: none"> a Szabályozási Terven a teljesértékű zöldfelületi lehatárolás déli irányban kiterjesztésre kerül cca. a 14826 hrsz-ú ingatlan szélességének feléig, a Szabályozási Terven jelölésre javasolt nyíl (szöveges szabályozási elem) mentén a Pmu 11 méteres értéke csökkentésre kerüljön 9,5 és 7,5 méterre.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 2	Smaraglay Zsombor és dr. Smaraglay Gábor	2024. 02. 28.	Csak a lakóprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményyt
			Felhívjuk a figyelmet arra is, hogy a Felhévizi út szintjéhez képest az Ürömi köz felőli terepszint cca. 1-1,10 méterrel lejjebb van, ez a Felhévizi utca 10. alatti ingatlanon épülő ház benapozási, és szomszédsági viszonyai szempontjából kedvező.
7.	<p>Végül jeleznünk kell azt is a tervezett beruházással kapcsolatban, hogy véleményünk és a környékbeli lakók véleménye alapján az Ide tervezett 85-90 lakás túlzó, a kisvárosias jelleg megőrzéséhez ilyen lakásszám nem megengedhető. Azt gondoljuk, hogy nincs olyan előny, amivel a befektető egy településrendezési szerződésben kompenzálni tudná a helyi lakosoknak a befektetéssel okozott károkat és hátrányt, kiemelten és különösen a környék arculatának végérvényes megváltozását, az intimitásvesztést, a benapozottság-csökkentést, a környék (autó)forgalmának és légszennyezettségének jelentős megnövekedését. A tervezett beruházás a jelenlegi formájában a helyi lakosok támogatását nem bírja. Ahhoz, hogy a beruházás támogatható legyen, a tervezett épületmagasságok és lakásszámok jelentős csökkentése szükséges.</p> <p><u>Kérjük Tisztelt Polgármester Urat és Tisztelt Főépítész Urat, hogy a jelenlegi formájában semmiképpen se támogassák a KÉSZ módosítását és a Felhévizi utca 10. szám alatti ingatlan közvetlen környezetét érintő KÉSZ módosításról még annak elfogadása előtt velünk személyesen is egyeztetni szíveskedjenek.</u></p> <p>Budapest, 2024. február 28.</p> <p style="text-align: right;">Tisztelettel</p>	7.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>lakásszám Lásd 3. pont</p> <p>benapozás Lásd 6.pont</p> <p>autóforgalom / légszennyezés Lásd 3. pont. A hatályos előírások szerint létesíthető parkolási szintterület a lakóprojekt esetében nem változik a KÉSZ-módosítás javaslatai szerint. Így a projekt megvalósításával jelentkező forgalommnövekedés és légszennyezési növekedés nem a KÉSZ módosítás következménye.</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 3	Sindelyes András	2024. 02. 28.
P3	1.	<p>Tisztelt Trummer Tamás Főépítész Úr!</p> <p>A csatolt levelet adtam le a mai napon a Polgármesteri Hivatal Központi Ügyfélszolgálatán az Ön részére. A levél észrevételeket, javaslatokat tartalmaz a Bécsi úti tömbökkel kapcsolatban tervezett KÉSZ módosításról.</p> <p>Kérem szíves válaszát!</p> <p>Köszönettel a Felhévizi utca 7/A társasház nevében: Sindelyes András</p> <p>Tisztelt Trummer Tamás Főépítész Úr!</p> <p>Nem vagyunk szakemberek, ezért a KÉSZ módosításának szakmai megalapozottságát nem tudjuk véleményezni. Azonban tösgyökeres második kerületi és régóta a környéken élő lakosként ismerjük a terület fejlődését. A terület, ahol érintettségünk van a Felhévizi utca 7/A társasház tulajdonosaiként, a Cserfa utca - Bécsi út - Felhévizi utca által határolt tömb. Ezt a területet nevezhetnénk Óbuda előszobájának is, itt húzódik a második és a harmadik kerület határa. Fontos lenne ezen a területen is megőrizni Óbuda kisvárosi hangulatát. Ezért a kisvárosi hangulatért szeretnénk bele oly sokan ebbe a városrészbe és ezt tartjuk épített környezetünk örökségének is. Ezért tartjuk fontosnak, hogy a terület fejlődését ne egy-egy beruházói csoport érdekei befolyásolják.</p> <p>Aiulírott a Felhévizi utca 7/A társasház tulajdonosai köszönjük a meghívást a lakossági Fórumra, amelyet a „KÉSZ-mód. Bécsi úti tömbök” tárgyban tartottak, sajnos a lakossági fórumon nem tudtunk részt venni, ezért most írásban szeretnénk a kérdéseinket feltenni és javaslatokat tenni.</p>
P3	2.	<p>1. Szeretnénk megkérdezni, hogy vizsgálták-e, hogy a területen kialakítandó projekt nem ütközik-e a második kerületi arculati kézikönyv ajánlásaival? Bár a projekt részleteit nem ismerjük, azonban az előzetesen nyilvánosságra hozott látványtervek és tömeg-modellek alapján úgy látjuk, hogy ezek az ajánlások nem lettek betartva. Az arculati terv a lapostetős épületekről kifejezetten úgy rendelkezik, hogy kerülendők.</p>
	2.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>Feltételezhetően a lakóprojektre vonatkozik a felvetés.</p> <p>A <i>Településképi arculati kézikönyv</i> (TAK) elsősorban ajánlásokat fogalmaz meg, a mindenki által betartandó <i>Településképi rendelet</i> (TKR) előírásai alapvetően a TAK-ra támaszkodnak.</p> <p>TAK 65. oldal Kisvárosias karakter – Újlak „<i>Tetőforma</i> ... Az egységesen magastetős kialakítású tömbökben <u>közterületről láthatóan magastetős kialakítás javasolt</u>, 35°-45° közötti hajlással, melytől a meglévő szomszédos tetőfelülethez való illeszkedést figyelembe véve el lehet térni...</p> <p><u>Egyéb esetben megengedett a lapostető alkalmazása is.</u> A lapostető, tekintettel a rálátásokra, az épület ötödik homlokzata...rálátások miatt a lapostetőnél meghatározott mértékben zöldtetőt kell kialakítani...”</p> <p>A TAK nem rendelkezik úgy, hogy a lapostetős épületek kerülendők.</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 3	Sindelyes András	2024. 02. 28.	
			<p>A TAK a közterületről látható esetben javasolja a magastetőt, egyéb esetben megengedi a lapostetőt is.</p> <p>A mindenki által betartandó településképi követelményeket 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet rögzíti, mely megfelel a TAK-nak.</p> <p>A KÉSZ-módosítási dokumentáció alátámasztásában szereplő épületvázlat még nem végleges. Az tervezés későbbi fázisaiban fog kikristályosodni a lakóprojekt építészeti formavilága, melyre még a tervtanács is hatással lesz.</p>
3.	<p>2. A KÉSZ módosítás 3.1 fejezet Problémák bekezdésében az alábbi összefoglaló szerepel a jelentősen eltérő karakterű épületekről:</p> <p>„Ez a kettősség a II. tömb településképi megjelenésére – kiemelt tekintettel annak még be nem épült vagy átalakuló területeire – fokozott hatással lehet, ezért projektterületekre szánt beépítés meglévő környezethez, illetve szomszédos ingatlanokhoz való illeszkedése különösen érzékeny tervezést igényel.”</p> <p>Szeretnénk tudni, hogy a kerületi szabályozási tervben megemelt párkánymagasságok ezt az illeszkedést segítik-e vagy inkább rontják?</p>	3.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>Feltételezhetően a Lajos utcai irodaprojektre vonatkozik a felvetés, mert az idézetben a II. tömb szerepel, de lehet, hogy általánosan kérdezi a megemelt párkánymagasságokat.</p> <p>megemelt párkánymagasságok</p> <p>II. tömb – Lásd P1 partner 4. számú válaszát.</p> <p>I. tömb – Lásd P2 partner 3. számú válaszát.</p> <p>A fenti válaszok az alábbiakkal kerülnek kiegészítésre.</p> <p>A Bécsi út nyugati, páros oldalán a KÉSZ-módosítás a Pmu (utcai párkánymagasság) értékét 9,5 méterben javasolja meghatározni, illeszkedve a Bécsi út keleti, páratlan oldalán jellemzően már megújult, zömében F+1+TT(tetőtér) szintes, cca. 9 méteres, vagy azt kismértékben meghaladó párkánymagassághoz.</p>
			<p>The diagrams illustrate building height profiles relative to Bécsi út. The left diagram shows a building with a height of 105,50 and a roof height of cca. 9 m. The right diagram shows a building with a height of 106,60 and a roof height of cca. 10 m.</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 3	Sindelyes András	2024. 02. 28.	<p style="text-align: right;"><i>Bécsi út keresztmetszetek a 17-21. és a 25. házzámoknál</i></p> <p>A Bécsi út és Cserfa utca sarkán, mind a nyugati-páros, mind a keleti-páratlan oldalon a KÉSZ-módosítás a Pmu (utcai párkánymagasság) értékét 12,5 méterben javasolja meghatározni. A javasolt érték magassági átmenetet jelent a Cserfa utca déli oldalán található F+5+TE (tetőemelet) szintes – a Bécsi út felől cca. 21 méteres párkányú, és F+3 szintes – a Bécsi út felől cca. 14,25 méteres párkányú épületek irányába.</p> <p style="text-align: right;"><i>Bécsi út keleti, páratlan oldal</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Bécsi út nyugati, páros oldal</i></p> <p>A Cserfa utca és az Ürömi utca mentén, az emelkedő terepadottságok miatt a Bécsi út felől meghatározásra javasolt 12,5 méteres Pmu érték „elfogy” cca. 8,5 méterre.</p> <p>Az Ürömi utcában a P2 partneri észrevétel figyelembevételre kerül, és a javasolt Pmu érték 9,5 méter, mely az Ürömi utca szemközti, nyugati F+2 és F+3 szintes épületeihez képest alacsonyabb térfal kialakulását teszi csak lehetővé.</p> <p>Összefoglalóan mind az I. és mind a II. tömbben a KÉSZ-módosítás által javasolt Pmu értékek a mellettes és/vagy a szemközti szomszédság kialakult párkánymagassági értékeihez igazodnak, jellemzően azok alatt maradnak. (A Bécsi út páros oldalán a kialakult földszintes beépítés már a hatályos 7,5 méteres Pmu előírás alapján is legalább egy szinttel magasabb beépítést enged a kialakult földszintes házakhoz képest.)</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 3	Sindelyes András	2024. 02. 28.	
4.	<p>3. További kérdésünk, hogy vizsgálták-e, hogy szükség van-e ebben a kisvárosi környezetben kb. 150 db lakás kialakításra? Amennyiben igen, kérjük ennek részletezését. A területen sétálva rengeteg új építésű eladó lakás hirdetését látni, illetve a második kerületben elég sok beépítetlen szabad területű telek található, ahol egy ekkora beruházás a kerületi szabályozási terv módosítása nélkül is megvalósítható lenne.</p>	4.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT. A lakóprojektre vonatkozik a felvetés.</p> <p>A lakóprojekt területének (hrsz.: 14826, 14827/1, 14828) beépítési intenzitása / lakásszám Lásd P2 partner 3. választát.</p> <p>A beruházás nagyságrendje, a létesítésre tervezett általános és parkolási szintterület megegyezik a hatályos előírások alapján létesíthető általános és parkolási szintterülettel. A KÉSZ-módosítás nem tesz javaslatot a 3 ingatlanon a létesíthető általános és parkolási szintterület növelésére, csak arra, hogy a hatályos paraméterek szerint létesíthető szintterületi nagyságrendet egyenletesebben lehessen letelepíteni a 3 ingatlan területén.</p> <p>A lakások száma a hatályos előírások szerint max. 35 db, melyek átlagos mérete 240 m². A KÉSZ-módosítás eredeti javaslata arra vonatkozik, hogy az átlagos lakásméretet 92 m²-ben határozza meg, így 35 db helyett 95 db lakás létesítése vált volna lehetővé.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt, és a P2 és a P4 partnerek észrevételét javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbi szerepeljen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • az átlagos lakásméret 92 m² helyett 105 m² legyen, így maximálisan 83 db lakás létesítése válik lehetővé (több, mint 12%-os csökkentés a 95 db lakáshoz képest). <p>A lakásszám meghatározása nem jár sem a hatályos általános szintterület, sem a hatályos parkolási szintterület növelésével.</p> <p>A 150 db lakás félreértés.</p>
5.	<p>4. A környezeti hatástanulmányban az szerepel, hogy „A terület középpontjában lévő tömbben található kerületi tulajdonú ingatlanállomány az önkormányzat beavatkozási potenciáljának nagy tartaléka. Ezen túlmenően az észak-dél irányú – a Mecenzéf utca tengelyében haladó – zöldfelületi kapcsolat (Hegyalja-zöldtengely) teljeskörű megvalósítása, továbbá a helyi közúti közlekedés struktúrájának racionalizálása, a koncepció fontos hosszú távú fejlesztési célkitűzései között áll.”</p> <p>Kérnénk, annak részletezését, hogy a kerületi szabályozási terv módosítása milyen összefüggésben áll a fenti céllal?</p>	5.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT. Feltételezhetően az I. tömbre vonatkozik a felvetés.</p> <p>Az idézett szövegrész a KÉSZ-módosítási dokumentációban szerepel, ahol a II. kerület településfejlesztési koncepciójának releváns elemei kerültek felvillantásra. A településfejlesztési Koncepciót 2018-ban fogadta el a képviselő-testület a 198/2018.(IX.27.) határozatával.</p> <p>A Koncepció célrendszerének 9. célja:</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 3	Sindelyes András	2024. 02. 28.	
			<p>A központi kerületrész <u>hálózatos zöld- és közterületi fejlesztése</u>, forgalomcsillapítása, azon belül Bel-Buda, <u>Újlak</u> és a Fürdőnegyed <u>kiemelt helyszínként való kezelése</u>.</p> <p>A Mencenzéf utca menti zöldfelületek felőli „gyalogos leérkezés Újlakra” a Daru utca – Kolozsvári Tamás utca nyomvonalon lehetséges, innen az Ürömi utcán vagy a Felhévizi utca, vagy a Cserfa utca irányába lehetséges a továbbhaladás és érhető el a Bécsi út (távlatban Bécsi promenád).</p> <p>A KÉSZ-módosítási javaslat a Cserfa utca közterületi megújulását az alábbi szabályozási elemekkel segíti elő:</p> <ul style="list-style-type: none"> • az Ürömi utca és a Bécsi út közötti szakaszon „<i>telepítendő fasor</i>”-t jelöli ki az északi oldalon, • a Bécsi út és a Lajos utca közötti szakaszon „<i>megtartandó kiegészítendő fasor</i>”-t jelöl ki az északi oldalon, valamint ugyanitt lehatárolja a „<i>közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó részé</i>”-t (a meglévő zöldfelület és fasor védelme érdekében). <p>A KÉSZ-módosítási javaslat az Ürömi utcában mindkét oldalon, a Bécsi úton mindkét oldalon és a Lajos utcában a nyugati oldalon „<i>megtartandó kiegészítendő fasor</i>” jelölését irányozza elő.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbiak is szerepeljenek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „<i>megtartandó kiegészítendő fasor</i>” jelölés a Lajos utca keleti oldalán • szövegesen előírásra kerül, hogy a Lajos utcában az irodaprojekt telke előtti cca. 60 méter hosszú járdaszakaszban legalább 120 m² zöldfelület kerüljön kialakításra a fasor számára biztosított zöldfelületen kívül. <p>A Cserfa utca és Lajos utca menti irodafejlesztésekkel összefüggésben a fejlesztő és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés (TRSZ) keretében rögzíthetők a Cserfa utca komplex megújításának részletei, valamint a csatlakozó Ürömi utcai, Bécsi úti és Lajos utcai</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 3	Sindelyes András	2024. 02. 28.	
			<p>részleges közterületi megújítások tartalma. Ez teljes mértékben összhangban van a Koncepció 9. céljával.</p> <p>A közlekedési struktúra racionalizálását célozza a hatályos KÉSZ azon előírása, mely a közterületi parkolási nehézségek oldását igyekszik elősegíteni, ezért előírja, hogy a parkolási kötelezettségen túl további 10% többletparkolóhelyet is biztosítani kell. Ezt az előírást a tervezett fejlesztéseknek is be kell tartaniuk.</p> <p>Forgalomtechnikai fejlesztések is részét képezhetik a fejlesztő és az önkormányzat közötti TRSZ-nek.</p> <p>A kerületi tulajdonú ingatlanállomány megkönnyíti az önkormányzat érdekérvényesítését a fejlesztőkkel való megállapodásokban, a TRSZ megkötésében.</p>
6.	<p>5. A KÉSZ módosítás 3.1 fejezet Problémák bekezdésében az alábbi összefoglaló szerepel a terület közlekedéséről:</p> <p>„A vizsgált területet érintő közlekedési infrastruktúra hálózati elemek jelentős része fővárosi szempontból is meghatározó szereppel bír. A Szépvölgyi út és az ahhoz csatlakozó Pusztaszeri út a II. rendű főúthálózat, míg a Bécsi út és a Lajos utca a fővárosi, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúthálózat részét képezik. Ezek a közterületeken a budai hegyvidék kelet-nyugati irányú közlekedési kapcsolatainak számszerű szűkössége, valamint észak-déli kapcsolatainak – belvárosi és agglomerációs – irányultsága miatt forgalmi szempontból jelentős terhelés tapasztalható, mely amellett, hogy csúcsidőben az utazási idő megnövekedését eredményezi, környezeti hatásait tekintve is probléma forrásaként tekinthető. A dugóban veszteglő gépjárművek károsanyagkibocsátása a terület szerencsés fekvése (átszellőztethetősége) okán főként globális, mint lokális hatású, és az egyéb emissziós (pl. rezgés, zaj, szálló por) hatások sem elhanyagolhatók, nem kívánatos terhelést jelentve a területre és annak tágabb környezetére”.</p> <p>Ugyanezen dokumentumban található probléma és értéktérkép szintén a tömb által határolt utakat, gépjármű forgalom által túlterhelt közterületnek jelöli.</p> <p>Kérdésünk, hogy a kerületi szabályozási terv módosítása milyen módon javasolja csökkenteni ezeken a közutakon a gépjármű forgalmat? Azt gondoljuk, hogy azok a beruházások, amelyek miatt a kerületi szabályozási tervet módosítani szeretnék, nem javítják, hanem rontják a csúcsforgalomban szinte használhatatlan, de amúgy is jelentős forgalommal bíró Ürömi utcát, amelyen a reggeli és délutáni csúcsforgalomban ahhoz, hogy gépkocsival a Zsigmond térről a Szépvölgyi útig elérjünk kb. 20 perc szükséges. Amennyiben még több autó fogja az Ürömi utcának ezt a szakaszát használni az Ürömi utcai forgalom tovább fog lassulni, az ott egyre több időt eltöltő gépjárművek egyre jobban szennyezik a környék levegőjét.</p>	6.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A nagyvárosias és a kisvárosias területek határán a II. rendű főutak és a városi gyűjtőutak fővárosi szerepkörrel bírnak, ebből következően forgalmi szempontból terheltek.</p> <p>A KÉSZ, mely alapvetően az építés lehetőségét és szabályait határozza meg, áttételesen van hatással a forgalomra, amennyiben meghatározza egy adott építési telek beépítési paramétereit. Belátható, hogy külön kell választani ebből a szempontból azt, ha a keletkező forgalom egy olyan új beruházás következménye, mely a hatályos beépítési paraméterekkel valósul meg, vagy egy olyan KÉSZ-módosítás alapján létrejött beruházás következménye, melyben a beépítési paraméterek megemelésre kerülnek.</p> <p>A lakóprojekt esetében gyakorlatilag nem emelkedik az építhető volumen, lásd P2 partner 3. válaszát. A beruházás nagyságrendje, a létesítésre tervezett általános és parkolási szintterület megegyezik a hatályos előírások alapján létesíthető általános és parkolási szintterülettel. A KÉSZ-módosítás nem tesz javaslatot a 3 érintett ingatlanon a létesíthető általános és parkolási szintterület növelésére, csak arra, hogy a hatályos paraméterek szerint létesíthető szintterületi nagyságrendet egyenletesebben lehessen letelepíteni a 3 érintett ingatlan területén. Így a KÉSZ-módosítási javaslatból nem következik többletforgalom.</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 3	Sindelyes András	2024. 02. 28.	<p>Az irodaprojektek esetében a KÉSZ-módosítási javaslat alapján többletvolumen létesítése is lehetővé válik, így esetükben magából a KÉSZ-módosítási javaslatból is következik többletforgalom. Ez a többletforgalom a Fővárosi rendezési szabályzatban (FRSZ) meghatározott beépítési intenzitáson belül maradt.</p> <p>Az FRSZ határozza meg a kerületek számára a beépítési intenzitás mozgásterét. A Fővárosi keretek meghatározása, a Fővárosi településszerkezeti terv és rendezési szabályzat készítése során a környezeti szempontok a szükséges mértékben figyelembevételre kerültek. A településrendezés tervhierarchiájában a kerületi terv meg kell, hogy feleljen a fővárosi tervnek. A KÉSZ-módosítási javaslat ennek megfelel.</p> <p>Az irodaprojektek többletforgalmát az előírt parkolási kötelezettség alapján lehet előre becsülni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a Bécsi úti irodaprojekthez várhatóan 121 db parkolóhely létesül, melyből 58 db parkolóhely a hatályos paraméterek alapján létesülhet, így a KÉSZ-módosításból eredő többlet 63 db parkolóhely, • a Lajos utcai irodaprojekthez várhatóan 137 db parkolóhely létesül, melyből 69 db parkolóhely a hatályos paraméterek alapján létesülhet, így a KÉSZ-módosításból eredő többlet 68 db parkolóhely. (A jelenlegi átmeneti kapacitással működő ideiglenes foghíjparkoló kapacitása: cca. 60 férőhely.) <p>A közlekedési szakági munkarész konklúziója szerint a forgalomművekményeket az úthálózat be tudja fogadni. [Egy-egy telek beépülése, átépülése a Lajos utca (II. rendű főút) és a Bécsi út (városi gyűjtőút) mentén a forgalmi terhelés szempontjából nem okoz érdemben kimutatható változást.]</p> <p>Megfontolva az Ürömi utca terheltségére vonatkozó partneri észrevételt javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbi szerepeljen:</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 3	Sindelyes András	2024. 02. 28.	
			<ul style="list-style-type: none"> ha az Ürömi utca közútjának kezelője eltérő előírást nem ad, akkor a több oldalról közterülettel határolt és az elsődlegesen a Bécsi út felőli kiszolgálású mélygarázs esetén az Ürömi utca és a (hrsz.:14825/3) közterület irányából kizárólag behajtás biztosítható, kihajtás nem. <p>Ez azt jelenti, hogy a legkritikusabb reggeli csúcspontokban az Ürömi utca a lakóprojektből nem kap többletterhelést és így a Felhévizi utca sem.</p>
	<p>Az eddig csendes, kis forgalmú Felhévizi utca forgalma is jelentősen növekedne, a parkolóhelyek száma most is szűkös a környékre érkezők (vendégek, itt dolgozók) számára. Kb. 150 új lakás ezt a helyzetet még tovább rontaná.</p> <p>A gyalogosok által előszeretettel használt Felhévizi utca - Ürömi utcai kereszteződésben nagy örömeinkre megépített gyalogos átkelő a megnövekedett gépkocsiforgalom hatására nehezebben lesz használható.</p>		<p>A Felhévizi utcában a KÉSZ-módosítás nem eredményez többletforgalmat.</p> <p>A KÉSZ-módosítási javaslat megőrzi a hatályos KÉSZ alábbi előírását: <i>„a Felhévizi utca irányából telkenként legfeljebb 20 db gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs kiszolgálása (ki- és behajtás) biztosítható”</i></p> <p>Közterületi parkolás vonatkozásában lásd a 5. pontra adott választ a 10%-os kötelező többletparkolásról.</p> <p>A 150 db lakás félreértés.</p>
7.	<p>Javaslatok:</p> <ol style="list-style-type: none"> Amennyiben az önkormányzat a terület további gyalogos forgalmának javítását szeretné megcélozni, akkor első lépésként megcsinálhatnák a Cserfa utca – Ürömi utca sarkán 30 éve el nem készült járda szakaszt. A Cserfa utcai beruházás indulásakor feltámadt bennünk a remény, hogy végre az Ürömi utca mindkét oldalát használhatjuk, de sajnos csalódnunk kellett. 		<p>7. CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>Lásd az 5. pontra adott választ.</p> <p>A KÉSZ-módosítási javaslat kifejezetten támogatja és elősegíti a Cserfa utca komplex közterületi megújulását. Településrendezési szerződés (TRSZ) keretében rögzíthetők a Cserfa utca komplex megújításának részletei.</p>
8.	<ol style="list-style-type: none"> Jelenleg zöldterület található ennek a tömbnek egy jelentős részén. Javasoljuk ennek a zöldterületnek a felújítását és gondozását (parkosítás) a környezeti hatástanulmányban is említett zöldterületi kapcsolat teljeskörű megvalósítására, illetve a légszennyezettség csökkentésére az átszellőztethetőség növelésével és a forgalom növelésének elkerülésével. 		<p>8. RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>Feltételezhetően az I. tömbre vonatkozik a felvetés.</p> <p>A tömbbelső zöldfelülete magántulajdonában lévő építési övezetbe sorolt építési telkeken található, ezért közparki kialakítása nem reális.</p> <p>Ugyanakkor a KÉSZ-módosítási javaslat a tömbbelsőben a minimálisan előírt zöldfelületi arányt megőrzi (25%), és a Szabályozási Tervben jelölt <i>„jellemzően teljesértékű zöldfelületként kialakítandó / fenntartandó terület”</i> lehatárolást más kontúrral, és kicsit nagyobb összesített területi kiterjedéssel megőrzi.</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 3	Sindelyes András	2024. 02. 28.	
			<p>Megfontolva a partneri észrevételt javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbiak szerepeljenek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • annak érdekében, hogy a tömbbelsőben az egybefüggően „megőrzendő / kialakítandó” zöldfelület minél nagyobb legyen, a Szabályozási Terven rögzített zöldsáv 15 méteres szélessége 16 méterre nő (egyben pozíciója 4 méteres felxibilitást kap), a 14827/2 hrsz-ú zárványtelken rögzített zöldsáv déli irányban kiterjesztésre kerül cca. a 14826 hrsz-ú ingatlan szélességének feléig. (a 14826 hrsz-ú ingatlanról a különálló kisméretű zöldfelület törlésre kerül) • így összességében a jellemzően „teljesértékű zöldfelületként megtartandó / kialakítandó terület” lehatárolás összesített területe az alábbiak szerint változik: <ul style="list-style-type: none"> • hatályos Szabályozási Terven cca. 1.800 m² • az eredeti KÉSZ-módosításban cca. 2.000 m² • a partneri észrevétel alapján egy kevésbé elaprózott konfigurációban cca. 2.080-2.095 m².
9.	<p>Összefoglalva: átnéztük a kerületi szabályozási terv módosításáról szóló dokumentációt és az ahhoz készült környezeti értékelést, és nem látjuk, hogy a kerületi szabályozási terv módosítása a közérdeket szolgálja, inkább úgy látjuk, hogy a módosítás a módosítást kérő beruházói csoport érdekeit szolgálja, ezért a szabályozási terv módosítását határozottan ellenezzük.</p> <p>Köszönettel:</p> <p>A Felhévízi utca 7/A társasház tulajdonosai</p> <p>Elérhetőségek, kapcsolattartó: Sindelyes András</p>	9.	<p>VÁLASZT NEM IGÉNYEL.</p> <p>Több partneri észrevétel is elfogadásra került.</p>


PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt
	<p>Véleményezés és javaslatétel (a közvetlen szomszédság, és elsősorban a Lajos utca 11-15. számú lakóépület lakóközösségének érdekében a II. tömbbel kapcsolatos tervezett változtatásokra összpontosítva)</p>		
P4	1.	<ul style="list-style-type: none"> "A városképi megjelenésben a foghíjas utcaszakaszok megszűnnek. A KÉSZ módosítás alapján, annak keretein belül az I. és II. tömb zárt sorú beépítése, a határoló utak melletti kedvező térfalak kialakítása várható." Környezeti értékelés, 19. oldal <p>"A hatályos övezeti struktúrában és szabályozásban a tömb jelenleg beépítetlen déli harmada nem tud beépülni, a foghíj mind a Bécsi út, mind a Lajos utca felől kedvezőtlen városképet, utcaképet jelent." Környezeti értékelés, 14. oldal</p> <p>Egyrészt erős csúsztatás, hogy ne tudna beépülni a hatályos szabályozási keretek között. Épp csak úgy nem, ahogy a beruházó gazdasági, megtérülési érdekei kívánják. Másrészt innentől fogva egyáltalán nem a foghíj mivolta okozza a kedvezőtlen utcaképet, hanem annak funkciója, a parkoló, amit szintén ugyanez a beruházó alakított ki a közelmúltban tbk. illeszkedő magasságú sarokház bontásával, valamint az élő növényzet kiirtásával. Tehát a helyzet ilyen mértékű szabályozásmódosítással történő kezelése túlzó, és indokolatlan. A környék számára elfogadható megoldáshoz a funkcióváltás, és körülményektől függetlenül helyzetkezelés vezethetne. Hiszen a zárt sorú beépítési mód nem egyedül a súlykolt, a levegő áramlását is korlátozó, zárt homogén homlokzatot enged meg. <u>Lehet többre tegegy, áttört is (pl. átjárás biztosításával, közhasználatra átadott földszinti telekrésszel).</u></p>	1.
			<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT. Első idézet: KÉ 29. oldal I. és II. tömb Második idézet: KÉ 14. oldal II. tömb Feltételezhetően az észrevétel a II. tömbre vonatkozik.</p> <p>funkció / funkcióváltás Foghíjparkoló átmeneti hasznosítás. Az ingatlanfejlesztőnek akkor áll módjában a funkcióváltás, pl. irodaprojekt létesítése földszinten kereskedelemmel és szolgáltatással, ha a befektetése megtérül, ha ennek érdekében az ingatlanfejlesztő KÉSZ-módosítást kezdeményez, az csak az Önkormányzat egyetértésével és jóváhagyásával történhet. Az Önkormányzat a KÉSZ módosításában addig érdekelt, amíg az kontroll alatt tartható és kiegészíthető a fejlesztői ellentételezéseket rögzítő településrendezési szerződéssel (TRSZ), mellyel elősegíthető a II. tömb déli részén a beépülés, kontrollált keretek között.</p> <p>zárt sorú beépítés Az ingatlan hatályos besorolása zárt sorú beépítési módú övezet, a KÉSZ-módosítási javaslat e tekintetben nem irányoz elő változást. Telken való közhasználatú átjárás a II. tömbben nem indokolt – a gyalogos közlekedésre a Cserfa utca megfelel. A Cserfa utca komplex közterületi megújításával kapcsolatosan lásd a P3 partner 5. válaszát. A fejlesztő és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés (TRSZ) keretében rögzíthetők a Cserfa utca komplex megújításának részletei.</p>
	2.	<ul style="list-style-type: none"> "A Bécsi út – Cserfa utca – Örvény utca mentén indokolt az utcák szemközti oldalának térfalmagasságaihoz illeszkedni. Ezért az utcai párhányagasság vonalának (Pmu) értéke ennek megfelelően kerül meghatározásra vagy abszolút értékben, vagy ahol a szabályozást geodéziai felmérésre lehet alapozni, ott Balmi feletti értékben. Az Lk-1/Z-11 övezetben a tömbbelsőben épületmagasság kerül meghatározásra a geodéziai felmérés alapján." Környezeti értékelés, 13. oldal <p>Az indokoltság magyarázata, vagy elég erős alátámasztása sehol nem szerepel a dokumentációban, ellenben erre hivatkozva további messzemenő szükségszerűnek beállított következtetésekre jutnak a szerzők. Ez tehát semmiképp sem tekinthető megfelelően alátámasztottnak az összes vonzatával egyetemben. Ráadásul véleményünk szerint ennek éppen az ellenkezője igaz, hiszen így teljes mértékben túlzó léptékű tömb kerül kialakításra, és ember számára nehezen befogadható, szűk utcák alakulnak ki a jelenleginél is nagyobb forgalmi terheltség mellett.</p>	2.
			<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT. idézet: KÉ 13. oldal I. és II. tömb</p> <p>A Környezeti értékelés dokumentációja nem válik el a KÉSZ-módosítási dokumentációtól, mely a módosítási javaslatok részletesebb alátámasztását és indoklását tartalmazza.</p> <p>térfalak magassága</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	<p>Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt</p> <p>Az I. tömbben a KÉSZ-módosítás magassági javaslatának részletes indoklását ábrákkal lásd a P3 partner 3. válaszában.</p> <p>A II. tömbben a KÉSZ-módosítás magassági javaslatának részletes indoklását ábrákkal lásd a P1 partner 4. válaszában.</p> <p>Összefoglalóan mind az I. és mind a II. tömbben a KÉSZ-módosítás által javasolt Pmu értékek a mellettes és/vagy a szemközti szomszédság kialakult párkánymagassági értékeihez igazodnak, jellemzően azok alatt maradnak. (A Bécsi út páros oldalán a kialakult földszintes beépítés már a hatályos 7,5 méteres Pmu előírás alapján is legalább egy szinttel magasabb beépítést enged a kialakult földszintes házakhoz képest.)</p> <p>Légtérarányok (párkánymagasság/utcaszélesség):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lajos utca légtéraránya: jobb, mint az 1:1 arány <ul style="list-style-type: none"> • szélessége cca. 26,5 méter • KÉSZ-módosításban javasolt Pmu: 20,8 méter • Bécsi út légtéraránya: jobb, mint az 1:1 arány <ul style="list-style-type: none"> • szélessége cca. 22 méter • KÉSZ-módosításban javasolt Pmu: 9,5 méter és 12,5 méter • Ürömi utca légtéraránya: jobb, mint az 1:1 arány <ul style="list-style-type: none"> • szélessége cca. 19,5 méter • KÉSZ-módosításban javasolt Pmu: 9,5 méter (megfontolva és elfogadva a P2 partner Pmu ra vonatkozó csökkentési javaslatát, 11 méterről 9,5 méterre) • Cserfa utca légtéraránya az Ürömi utca és a Bécsi út között: jobb, mint az 1:1 arány <ul style="list-style-type: none"> • szélessége cca. 17-18 méter • KÉSZ-módosításban javasolt Pmu: 10-12,5 méter (tereplejtés miatt változik)

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményét
			<ul style="list-style-type: none"> a déli oldal kialakult párkánymagassága cca. 14,25-11,75 méter (tereplejtés miatt változik) Cserfa utca légtéraránya a Bécsi út és a Lajos utca között: nem rontja a déli kialakult térfal szerinti arányt <ul style="list-style-type: none"> szélessége cca. 17-18 méter KÉSZ-módosításban javasolt Pmu: 12,5 és 20,8 méter (a déli oldal kialakult párkánymagasságánál alacsonyabb) déli oldal kialakult párkánymagassága cca. 21 méter.
3.	<ul style="list-style-type: none"> "A nagyvárosias Lajos utcai és a kisvárosias Bécsi út irodafelületek területein elsősorban a beépítési paraméterek olyan módosítása javasolt, mely biztosítja a foghíjterületek szomszédsághoz illeszkedő beépülését, lehetővé teszi a nagyvárosias és a kisvárosias terület határán mindkét projekterületen a magasságváltást, kezeli a sarokpozícióból következő szabályozási kérdéseket." Környezeti értékelés, 40. oldal "Több köztérrel szemén az utcai párkánymagasság vonalának megemlése lehetővé teszi a kialakult szomszédos vagy szemközti térfalak magasságához való jobb illeszkedést." Környezeti értékelés, 41. oldal <p>A két építési terület közti magasságnövekedés a jelenlegi szabályozás által is biztosított (9-18m). Ha túl nagy különbségnek tartja az építész ezeket a méreteket, érdemes a 18m-re maximumként tekinteni, ezzel csökkentve a kis keresztmetszeten a nagy homlokzati ugrást (a sarkon amúgy sem reális a 21m magas épülettel szemben egy hasonló magasságú épületrész telepítése). Ezt ilyen mértékben (12,5-20,8m) megemlíni egy valójában szubjektív, de kizárólagos megoldásként tált szempontból fakadó, objektív szempontból viszont többszörösen kártékony saroképület-illeszkedés okán, és ekkora területre vonatkoztatva, kifejezetten gondatlanságnak tartom. Amennyiben ezt a magas tömbök által határolt területet (I. és II. tömb) engednék megemlíni, akkor az a jelenlegi összes épületre rossz hatással lesz (túl nagy laksűrűség, megemelkedett hőintenzitás, csökkent területi benapozás és lépték). Mindemellett minimum kérdésesnek tartjuk a jelenleg kialakult sarokképet (fák, bokrok, közösségi kompozitáló) felszámolni, melyet az itt élők jelenleg is használnak, és értékékként tekintenek rá.</p>	3.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>első idézet: KÉ 40. oldal I. és II. tömb második idézet: KÉ 41. oldal I. és II. tömb</p> <p>térfalak magassága Az I. tömbben a KÉSZ-módosítás magassági javaslatának részletes indoklását ábrákkal lásd a P3 partner 3. válaszában. A II. tömbben a KÉSZ-módosítás magassági javaslatának részletes indoklását ábrákkal lásd a P1 partner 4. válaszában.</p> <p>Összefoglalóan mind az I. és mind a II. tömbben a KÉSZ-módosítás által javasolt Pmu értékek a mellettes és/vagy a szemközti szomszédság kialakult párkánymagassági értékeihez igazodnak, jellemzően azok alatt maradnak. (Az Ürömi utcában a P2 partner észrevételének elfogadásával alacsonyabb Pmu érték kerül a KÉSZ-módosítási javaslatba 11 m helyett 9,5 méter.)</p> <p>laksűrűség Az I. és II. tömbök közül a jelenleg ismert fejlesztői szándékok szerint csak az I. tömbben lenne lakófejlesztés. Kevésbé a magassággal függ össze, inkább a szintterületi mutatók (általános és parkolási) határozzák meg egy adott területen a létesíthető volument. Az I. tömbben a lakóprojekt esetében a létesítésre tervezett általános és parkolási szintterület megegyezik a hatályos előírások alapján létesíthető általános és parkolási szintterülettel. A KÉSZ-módosítás nem tesz javaslatot a 3 érintett ingatlanon a létesíthető</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményét
			<p>általános és parkolási szintterület növelésére, csak arra, hogy a hatályos paraméterek szerint létesíthető szintterületi nagyságrendet egyenletesebben lehessen letelepíteni a 3 ingatlan területén.</p> <p>A lakások száma a hatályos előírások szerint max. 35 db, melyek átlagos mérete 240 m². A KÉSZ-módosítás eredeti javaslata arra vonatkozik, hogy az átlagos lakásméretet 92 m²-ben határozza meg, így 35 db helyett 95 db lakás létesítése vált volna lehetővé.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt, és a P2 és a P3 partnerek észrevételét javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbi szerepeljen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • az átlagos lakásméret 92 m² helyett 105 m² legyen, így maximálisan 95 db helyett csak 83 db lakás létesítése válik lehetővé. <p>A lakásszám meghatározása nem jár sem a hatályos általános szintterület, sem a hatályos parkolási szintterület növelésével.</p> <p>benapozás</p> <p>Az utcák vonatkozásában lásd a 3. válaszban a légtérarányokat. A tömbbelsőben az épületeket, épületrészeket a KÉSZ előírásai szerint kell elhelyezni, ezek biztosítják a szomszédos telkeken lévő épületek közötti viszonyrendszert, távolságokat. [Az építészeti tervezés során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20) Korm. rendelet (OTÉK) előírásait is be kell tartani a benapozás vonatkozásában.]</p> <p>jelenleg kialakult sarokkép</p> <p>Amennyiben a Cserfa utca Bécsi út és Lajos utca közötti közterületi zöldfelületére és az itt található meglévő fasorra vonatkozik a felvetés, akkor a szabályozás végrehajtása után, ennek megőrzését és fejlesztését a KÉSZ-módosítási javaslatok kifejezetten támogatják. Lásd a P3 partner 5. válaszát. A fejlesztő és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés (TRSZ) keretében rögzíthetők a Cserfa utca komplex megújításának részletei.</p>
4.	<ul style="list-style-type: none"> • "A terepszint feletti beépítési mérték és az általános szintterületi mutató emelése teszi lehetővé, hogy az elvárt, a szomszédsághoz illeszkedő, magassággal épülhessen be a ma még hiányzó Lajos utcai térfalszakasz és egyben biztosítja a fejlesztés valószínűsét is. (A 85%-os terepszint feletti beépítési mérték OTÉK elérését igényel.) A terepszint alatti beépítés mértéke változatlanul 100%. A parkolási szintterületi mutató megemlése illeszkedik az általános szintterületi mutató emeléséhez. Az L1+2/Z-15 övezetben a 10%-os zöldfelületi minimum csökkenés a hatályos 20%-hoz képest, mely azonban összhangban van a terepszint feletti beépítési mérték indokolt emelésével." Környezeti értékelés, 14. oldal 	4.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>idézet: KÉ 15. oldal II. tömb</p> <p>az észrevétel a II. tömbre vonatkozik.</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményét	
	<p>Maga a premissza téves. Nem kell összhangban lennie, ilyen előírás nem létezik. Jelenleg is kb. 80%-os a kihasználtsága a területen működő parkolónak. Ha az I. tömbben is lesz mélygarázs, akkor hogyhogy nem elegendő a jelenleg megengedhető 2 db 100%-osan beépíthető mélygarázs? Továbbá, ha ezt a 100%-os talajszint alatti beépíthetőséget csökkentenénk (ami a vizek átengedése miatt valóban indokolt lehet) akár 70%-ra, akkor máris 30% zöldfelület nyerünk, amiből a 85%-os talajszint feletti beépíthetőség mellett 15% teljes értékű, és 15% maradna a zöldtetőkre.</p> <p>A felszín feletti beépíthetőséget tekintve egyáltalán nem fogalmazódik meg értelmezhető, objektív szempont a fejlesztés volumengényére. Az "elvárt" szavak gyakori használatával nyilvánvalóan, bár implicit módon fogalmazódik meg a beruházói érdek. Olyan túlzásokba is esve, mint a beépíthetőség és a szintterületmutató együttes emelése, holott pl. csak ez utóbbi, 2-3-as, élhető értékére tanulmányok sora teszi le a voksot.</p> <p>Felmerül a kérdés, elsősorban kinek az érdekeit képviseli a II. kerületi önkormányzat?</p>		<p>A parkolás tekintetében az I. és II. tömb nem keverhető össze. A parkolási kötelezettséget mindkét tömbben az ott lévő, adott telkeknek saját magukon belül kell biztosítaniuk.</p> <p>A II. tömbben a hatályos max. 100%-os terepszint alatti beépítési mérték megváltoztatására a KÉSZ-módosítás nem tesz javaslatot.</p> <p>A szintterületi mutató „ideális” értéke függ attól, hogy milyen területfelhasználási kategóriáról van szó. Az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek II. kerületi építési övezetei között is számos olyan van, ahol 3 érték feletti az általános szintterületi mutató. (A nagyvárosias lakóterületeken a kompaktság is fontos településrendezési elv.)</p> <p>Az Önkormányzat a KÉSZ-módosításában addig érdekelt, amíg az kontroll alatt tartható és kiegészíthető a fejlesztői ellentételezéseket rögzítő településrendezési szerződéssel (TRSZ), mellyel elősegíthető a II. tömb déli részén a beépülés, kontrollált keretek között.</p>	
P4	5.	<ul style="list-style-type: none"> "legnagyobb beépítési mérték szintterületi mutató terepszint alatti terepszint feletti általános parkolási Ln-2/Z-15 100% → 100% 65% → 85% 2 → 3,75 1,25 → 2,5" Környezeti értékelés, 40. oldal <p>"Ln-2/Z-15 20% → 10% A nagyvárosias övezetben a nagyvárosias terepszint feletti beépítési mérték (85%) és a 100%-os terepszint alatti beépítési lehetőség indokolja a csökkentést. A 10%-os zöldfelület várhatóan zöldtetővel kerül majd kialakításra." Környezeti értékelés, 40. oldal</p> <p>A II. tömb maximum 65%-os felszín feletti beépíthetősége - a kötelező minimum 20%-os zöldterület létrehozása mellett - éppenhogy a környék élhetőségi mutatóinak határán van. De formális logikai hiba is van az érvelésben, hiszen a lehetőség nem indokolhat csökkentést, épp ellenkezőleg: az előírt 20%-os zöldterületigény indokolhatja a 100%-os felszín alatti beépíthetőség csökkentését, ahogy a lehetőség maximumot jelent beépíthetőségre, míg a zöldterület-előírás minimumot.</p>	5.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>idézet: KÉ 40. oldal paraméterváltozások II. tömb</p> <p>az észrevétel a II. tömbre vonatkozik</p> <p>A terepszint feletti beépítési mérték és az általános szintterületi mutató KÉSZ-módosítási javaslatban meghatározott értékeinél figyelembevételre került a Bécsi út és Lajos utca közötti tömbökben a fejlesztési telekhez hasonló, átmenő vagy saroktelkek kialakult beépítettsége és becsült kialakult szintterületi mutatója, melyek az alábbi két ábrán láthatók:</p>
			<p>kialakult beépítettségek</p>	<p>becsült kialakult általános szintterületi mutató</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményét
			
			<p>A már beépült átmenő vagy saroktelkek beépítettsége: 85-83-71-97%.</p> <p>A már beépült átmenő vagy saroktelkek becsült kialakult általános szintterületi mutatója:4,26 -6,4 -3,06-3,98.</p>
			<p>Azaz a KÉSZ-módosításban javasolt 85% nem aránytalan érték az adott helyszínen egy 3 oldalról közterülettel határolt mindössze cca. 40 méter szélességű telekre vonatkozóan.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt és a P1 partner észrevételét javasoljuk, hogy az Ln-2/Z-15 jelű építési övezetben az alábbiak szerint változzon az előírásrendszer:</p> <ul style="list-style-type: none"> a zöldminimum javasolt értéke 10% helyett emelkedjen 15 %-ra.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményét
			Megjegyzés: Ha az ingatlan cca. 12-13 méter széles épületszárnyakkal (ez építészeti-műszaki szempontból még értelmezhető szélesség) „körbeépül”, akkor a beépítettsége cca. 75%.
6.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>"KÉSZ IV. A KÖRNYEZET ÉS A TERMÉSZET VÉDELME" (a hatályosani rögzített környezeti előírások és szabályok nem fognak változni): értékes fák védelme (mindhárom főmb érintett) az épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során figyelembe kell venni a faegyvédeket" Környezeti értékelés, 19. oldal</i> <p><i>"A II. főmb déli részén megvalósuló új projekt nem érint meglévő vegetációt." Környezeti értékelés, 30. oldal</i></p> <p><i>"A II. főmb déli részén várható új projekt egy a bontások után kialakított ideiglenes felszíni parkoló helyén fog létrejönni, ahol jelenleg természeti szomszédok, biodiverzitásról nem beszélhetünk." Környezeti értékelés, 30. oldal</i></p> <p><i>"Az új beépítéssel a jelenlegi állapotoknál kedvezőbb zöldfelületi viszonyok alakíthatók ki. II. főmben a javasolt új Lm 2/2-15 jelű építési övezeti területén jelenleg ideiglenes felszíni parkoló működik, mely fátlan, felülete murvás. Az új beépítéssel kedvezőbb zöldfelületi viszonyok alakíthatók ki." Környezeti értékelés, 37. oldal</i></p> <p>Folyamatban lévő beruházásról lévén szó, elég visszás, hogy a menetközbeni helyzet a kiindulópont. A fák egy részét már kivágták, a biodiverzitás hiánya a beruházó műve. Kiindulási alapnak egyedül a parkoló létrehozása előtti állapot fogadható el.</p>	6.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A KÉSZ minden hatályos és nem változó előírását be kell tartani a projektek tervezése és megvalósítása során.</p> <p>A Környezeti értékelésből idézett részek ténymegállapítások, nem mint „kiinduló adat”, hanem, mint „jelenlegi kialakult állapot” kerültek rögzítésre. Szerepel a ténymegállapításokban az is, hogy a jelenlegi kialakult állapot egy bontások és telekösszevonások után létrejött helyzet, melynek ideiglenes hasznosítása a felszíni parkoló.</p>
7.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>"a talaj, a felszíni és a felszín alatti vizek védelme (mindhárom főmb érintett)", "a talaj vízháztartásának megóvása – a talaj és a rétegvizek áramlásának biztosítása, szükséges" Környezeti értékelés, 19. oldal</i> <p>Ebből épp a talajszint alatti beépíthetőség és a szinterület csökkentése következik, és nem pedig a javasolt növelése.</p>	7.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>idézet: KÉ 19. oldal a KÉSZ nem változó előírásainak bemutatása</p> <p>A beidézett helyen a Környezeti értékelés a KÉSZ nem változó előírásait foglalja össze címszavakban. A KÉSZ IV. fejezet a Környezet és a természet védelme 20-21.§-ai arra vonatkoznak, hogy hogyan, milyen szabályok betartásával végezhető építési tevékenység, alakítható ki építmény úgy, hogy a talaj, a felszíni és a felszín alatti vizek védelme is biztosítva legyen.</p> <p>Értelemszerűen ezeket az építési övezetbe sorolt, építési telkeken tervezett projekteknek be kell tartaniuk, de nemcsak ezeket, hanem az egyéb vonatkozó jogszabályokat is. A vízlevezetés, vízviisszatartás konkrét műszaki megoldásai azonban a konkrét projektek műszaki tervezési fázisában tervezhetők csak meg és dolgozhatók ki.</p>
8.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>"A többletforgalomból adódó légszennyezés kis mértékben növekszik, de annak mértéke a meglévő levegőtisztasághoz képest csekély. A többletforgalomból adódó zajszennyezés mértéke kicsi a kialakult állapotokhoz képest. A zaj ellen az új épületek esetében a korszerű építészeti konstrukciók alkalmazása biztosítható védelmi, a meglévő épületek esetében pl. a korszerű építészeti konstrukciók beépítése (pl. nyílászárócseréje)." Környezeti értékelés, 36. oldal</i> <p>Példa egy súlyos környezeti probléma teljes bagatellizálására. A megoldás semmi csetre sem mehet a befeléfordulás irányába, ahol ennyire drasztikusan választjuk ketté a kül- és beltereket, nem beszélve, hogy ez még a már otlakókat is jelentős anyagi megterheléssel súlytja. (Pl. nyílászárók cseréje, ami egy betonházban nem is hozhat teljesértékű eredményt.) Ez egyszerűen semmilyen módon nem tekinthető fejlesztésnek. Ellenkezőleg, egy környék élhetőségi mutatóinak a körülöttünk levő közterület ugyanolyan fontos paramétere, mint az épületek, amikben élünk. A kettőt nem lehet külön értelmezni se, nemhogy akárhány rétegű üvegezéssel hermetikusan elzárni.</p>	8.	<p>idézet: KÉ 36. oldal</p> <p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A Környezeti értékelés dokumentációja nem válik el a KÉSZ-módosítási dokumentációtól, melynek megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei részletesebben foglalják össze a környezeti adottságokat és környezeti hatásokat.</p> <p>többletforgalom értelmezése</p> <p>Lásd a P3 partner 6. válaszát.</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	<p>Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt</p> <p>Külön kell választani azt, ha a keletkező forgalom egy olyan új beruházás következménye, mely a hatályos beépítési paraméterekkel valósul meg, vagy egy olyan KÉSZ-módosítás alapján létrejött beruházás következménye, melyben a beépítési paraméterek megemelésre kerülnek. A KÉSZ szempontjából az előbbi esetben nem beszélhetünk többletforgalomról, az utóbbi esetben pedig csak az értelmezhető többletforgalomnak, ami a KÉSZ-módosítással válik realizálhatóvá.</p> <p>zajterhelés a Lajos utcában <i>„A nappali és éjszakai határérték a területen 65 dB és 55 dB a hatályos jogszabályok értelmében. A tényleges zajterhelés a Lajos utcában nappal 75-78 dB, éjjel valamivel 70 dB feletti, ami a területen az egyik legjelentősebb mértékű túllépést okozza (nappal 10-13 dB, éjjel 15-17 dB).”</i> (KÉSZ módosítási dokumentáció 134.oldal)</p> <p>A Lajos utcai irodaprojektben a szabályozás módosítás eredményeként cca. 137 db parkolóférőhely kerülhet kialakításra, ennek a fele, cca. 69 parkolóférőhely, a hatályos szabályozás alapján már eleve elhelyezhető. Tehát cca. 68 db gépjármű zajkeltése értelmezhető valódi többletnek a Lajos utcában, ez a tényleges zajterhelésben alig érzékelhető hatású.</p> <p>légszennyezés a Lajos utcában A légszennyezés növekedésében is a fenti cca. 68 db gépjármű légszennyezése értelmezhető a KÉSZ-módosítás következményeként adódó többletterhelésként. (A potenciálisan megvalósuló fejlesztéssel a jelenlegi foghíjparkoló okozta kedvezőtlen viszonyok – pl. szállópor – megszűnnek.)</p> <p>Elsősorban légszennyezési szempontból a közterületi fasoroknak, közterületi zöldfelületeknek, növényállománynak van jelentősége. Ezért a KÉSZ-módosítás a Lajos utca, Bécsi út és Cserfa utca mentén a megtartandó / kiegészítendő fasort, telepítendő fasort és a közterület zöldfelületként fenntartandó kialakítandó részét határolja le.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt és a P1 partner észrevételét javasoljuk, hogy az Ln-2/Z-15 jelű építési övezetben az alábbiak szerint változzon, illetve egészüljön ki az előírásrendszer:</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményét	
			<ul style="list-style-type: none"> a zöldminimum javasolt értéke 10% helyett emelkedjen 15 %-ra, a létesítendő zöldhomlokzat felülete legyen nagyobb, mint az általánosan előírt méret, legalább 300 m² legyen (ez a hatályoshoz képest cca. háromszoros terület), a Lajos utca felől, a telek cca. 60 méter hosszú homlokvonalára melletti járda térszínén legalább 120 m² zöldfelület kerüljön kialakításra a fasorhoz tartozó zöldfelületen kívül, a Lajos utca keleti oldalára is kerüljön feljelölésre a „megtartandó / kiegészítendő fasor” szabályozási elem. 	
P4	9.	<ul style="list-style-type: none"> <i>"A Lajos utca – Csejfa utca – Bécsi út – Sajka utca által határolt II. tömb déli harmada jelenleg beépítetlen, ideiglenes felszíni parkoló található itt, a korábban itt álló lakóépületeket elbontották. Egyértelmű, hogy a kiürresedett, elszőlősödött I. tömb és a II. tömb beépítetlen területeinek megújulását a jelenlegi szabályozási keretek gátolják. A KÉSZ hatályos előírásai alapján csak olyan visszafogott beépítési intenzitás létesíthető, mely ingatlanfejlesztési szempontból nem értelmezhető, így az sem várható, hogy a Budai Promenádnál itt található Bécsi úti szakasza (a Csejfa utca és a Felhévizi utca között) kialakulhasson." Környezeti értékelés, 39. oldal</i> <p>Ahogy itt se, az egész tanulmányban nem található ennek az állítólagnak egyértelműségnek az indoklása, viszont ismét, immár explicit megjelenik, hogy nem a környék fejlesztéséről van elsősorban szó, hanem az adott ingatlanok fejlesztéséről, amihez a kerület építési szabályzatát kívánják igazítani. Hogyan is gátolja pontosan a jelenlegi szabályozás a beépítetlen területek megújulását? Mert az ingatlanfejlesztését hogyan, az nyilvánvaló. A visszafogott beépítési intenzitás kinek probléma? Főleg ha ez pont az élıhetőséget garantálja. Így ez szintén elfogadhatatlan.</p>	9.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>idézet: KÉ 39. oldal – Közérthető összefoglaló</p> <p>A Környezeti értékelés dokumentációja nem válik el a KÉSZ-módosítási dokumentációtól, melynek alapját a projektterületekre vonatkozóan készült telepítési tanulmánytervek adják. A Bécsi úti és a Lajos utcai irodaprojektek közös telepítési tanulmánytervét és az Lk-1 övezeti struktúrát meghatározó Szabályozási Konceptiót a II. kerület képviselő-testülete a 75/2023.(II.28.) és a 184/2023.(IV.27.) számú határozatokkal fogadta el. A telepítési tanulmányterv részletesen bemutatja a terület fejlesztési anomáliáit, a lehetséges kiutakat (az önkormányzat fejlesztési, rendezési elvárásait, melyek egy része online lakossági egyeztetés eredményeként került megfogalmazásra, még a covid időszak alatt).</p> <p>A hatályos szabályozási keretek között, évtizedek óta nem indul el ingatlanfejlesztés a környéken, különösen szembetűnő ez Újlak III. kerületi részeivel összehasonlítva, ahol mind az épületállomány, mind a közterületek megújulása sokkal előrébb tart.</p> <p>Az ingatlanfejlesztőkkel való együttműködés, az önkormányzat érdekérvényesítő szerepfelfogása, melyben a fejlesztőktől elsősorban a lakosságot szolgáló ellentételezést vár el, kölcsönös előnyökkel járhat a terület megújulása tekintetében. A felek közötti erre vonatkozó megállapodás a településrendezési szerződés (TRSZ).</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményyt
10.	<ul style="list-style-type: none"> "A beépítés intencióját meghatározó új paramétereket lehetővé tessék ... a telken belül, tervezéssel alatt a szükséges parkolóhelyeket kialakíthatóságának helybiztosítását, ezt az L1-2/2-15 és az L1-1/2-12 építési övezetek területén együtt jár a tervezéssel alatt kialakítható építtesszintek számának növekedésével is." Környezeti értékelés, 40. oldal <p>Tudtunkkal jelenleg nem annyi van tervezve, amennyi szükséges/kötelező. Tehát nem állítható, hogy szükségszerű a parkoló szintek növelése, ahogy a dokumentum is itt épp úgy is fogalmaz: Még a módosításokkal is csak lehetővé teszi. A fővárosi szinten már hangoztatott 15 perces város koncepciójának, ami a szomszédos Kolosy tér infrastruktúráját tekintve már pillanatnyilag is adott, egy ilyen volumenű garázs létrehozása az affordancia fogalma értelmében egyszerűen szembemegy.</p>	10.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>idézet: KÉ 40. oldal –Közérthető összefoglaló</p> <p>A Környezeti értékelés dokumentációja nem válik el a KÉSZ-módosítási dokumentációtól, melynek alátámasztó javaslati munkarésze tartalmazza a jelenleg ismert beépítési koncepciókhoz tartozó parkolómerleget is, azaz kimutatásra került, hogy a KÉSZ-ben előírt parkolási kötelezettség és a KÉSZ-ben előírt kötelező többletparkolóhelyek a telken belül a KÉSZ-módosítás biztosította szabályozási keretekkel biztosíthatók.</p> <p>Amennyiben bármelyik projekt esetében a későbbiekben új építészeti koncepció merül fel, értelemszerűen annak is be kell tartania a KÉSZ parkolási előírásait.</p>
11.	<ul style="list-style-type: none"> "Több kétszintes melegen az utcai párkányvonalak magasságát megemelése lehetővé teszi a kialakult szomszédos vagy szemközti térfalak magasságához való jobb illeszkedést" Környezeti értékelés, 41. oldal <p>Megintcsak szubjektív mérce, mellőzve az objektív építészeti eszköztárat. A némely környező, korábban épült, hatalmas épületekhez a II. tömb nemhogy illeszkedni próbál, azokon - a többit meghaladó alapterületét is számításba véve - megjelenésében túl is mutat, ami szintén nem a XXI. századi igények szerinti élhető város modern építészeti koncepcióit hivatott teljesíteni.</p>	11.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>idézet: KÉ 41. oldal – Közérthető összefoglaló</p> <p>térfalak magassága / párkányvonal megemelése</p> <p>Az I. tömbben a KÉSZ-módosítás magassági javaslatának részletes indoklását ábrákkal lásd a P3 partner 3. válaszában.</p> <p>A II. tömbben a KÉSZ-módosítás magassági javaslatának részletes indoklását ábrákkal lásd a P1 partner 4. válaszában.</p> <p>Összefoglalóan mind az I. és mind a II. tömbben a KÉSZ-módosítás által javasolt Pmu értékek a mellettes és/vagy a szemközti szomszédság kialakult párkányvonal magassági értékeihez igazodnak, jellemzően azok alatt maradnak. (Az Ürömi utcában a P2 partner észrevételének elfogadásával alacsonyabb Pmu érték kerül a KÉSZ-módosítási javaslatba 11 m helyett 9,5 méter.)</p> <p>A II. tömbben a fejlesztői elképzelés szerinti irodaház</p> <ul style="list-style-type: none"> • beépítettsége cca. 85% és • általános szintterületi mutatója: cca. 3,7 <p>A II. tömbben és annak szomszédságában a hasonló, már beépült átmenő vagy saroktelkek</p> <ul style="list-style-type: none"> • beépítettsége cca. 85-83-71-97% • általános szintterületi mutatója: cca. 4,26 -6,4 -3,06-3,98

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményét
			Lásd térképpel ábrázolva az 5. pontra adott választ. Megfontolva a partneri észrevételt és a P1 partner észrevételét javasoljuk, hogy az Ln-2/Z-15 jelű építési övezetben az alábbiak szerint változzon az előírásrendszer: <ul style="list-style-type: none"> a zöldminimum javasolt értéke 10% helyett emelkedjen 15 %-ra.
12.	<ul style="list-style-type: none"> "a KÉSZ keretein kívül vagy a KÉSZ módosítás feltételeként a hatályos KÉSZ előírásokhoz: lehetséges ellentételezés" <p>"Összességében nem biztos, hogy káros környezeti hatása van a magasabb beépítési mértékeknek és a hatályosnál intenzívebb beépítési lehetőségek megvalósításának."</p> <p>"...közvetlen ellentételezés nem biztos, hogy indokolt, de lehetséges." Környezeti értékelés, 35-37. oldal</p> <p>Az itt lehetséges ellentételezésként felsorolt tételtek többsége olyan közterületfejlesztéseket tartalmaz, melyek a jelenlegi KÉSZ figyelembevétel mellett is kívánatosak, és nem utolsósorban a beruházó saját érdekeivel is összhangban állnak (a potenciális érdeklődők számára aligha tenné vonzóbbá az épületeket a jelenlegi közterületállapot), tehát nem igazán olvasható ki belőlük a többletvállalás.</p>	12.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>idézet: KÉSZ 35-37. oldal – a KÉSZ-módosítás ellentételezésének lehetséges formái a KÉSZ keretein kívül</p> <p>A fejlesztő és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés (TRSZ) keretében rögzíthetők a KÉSZ-módosítás feltételeként a fejlesztőtől elvárt közcélú, közcélokat szolgáló ellentételezések. A környezeti értékelés ezekre vonatkozóan „csak” potenciális javaslatot tesz, hogy ebből mi kerül bele a TRSZ-be, és milyen a környezeti értékelésben nem szereplő egyéb ellentételezés kerül még bele a TRSZ-be, az a Felek (Önkormányzat és Fejlesztők) közös megállapodásán múlik.</p> <p>TRSZ hiányában (azaz, ha a Felek nem tudnak megegyezni) nincs KÉSZ-módosítás sem.</p>
13.	<p style="text-align: center;">Összegzés</p> <p>Semmiképp nem elhanyagolható jellemzőnek tűnik, hogy a környezettanulmányt az építészeti tervekkel megbízott iroda jegyzi, ennek tükrében nem meglepő az elfogultság mértéke. Megfontolandó lehet, olyan független szakmai értékelés igénye, amely számszerűen, objektív mércével, adatokra, mérési eredményekre alapozva akár becsléscsökkentéssel, de több kalkulációval operál, szemben a jelenlegi tanulmány leginkább szubjektív nézőpontú tárgyalásával.</p> <p>Ismerve a környék környezetterhelési mutatóit, melyek természetesen több egészségügyi határértéket is meghaladnak, valamint a korszerű várostervezési trendeket, hatalmas felelőtlenségnek tartjuk a városvezetés részéről egy olyan koncepció, nemhogy elfogadását, de előterjesztését is, amely nem ezen problémák csökkentésére irányul. Ilyen módon szembe menve alapvető emberi jogokkal, mint az egészséghez való alanyi jog, de az Alaptörvényben is biztosított egészséges környezethez való jog elvével is. Így ezen határértékek bármilyen mértékű növekedését támogató szabályzatmódosítási szándék pedig egyenesen a környék lakosságával szembeni cinizmus. A beruházó terveinek szinte egyetlen lehetségesként, vagy értelmessé váló feltüntetése pedig megkérdőjelezhető háttér manipulációnak tűnik.</p>	13.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>környezeti értékelés</p> <p>Környezeti értékelést kötelezően a település egészére készülő szabályozási terv és helyi építési szabályzat esetében kell készíteni. A részterületre készülő szabályozás és szabályozás módosítás esetén a készítés szükségességének eldöntéséhez az Önkormányzat kikéri az érintett hatóságok véleményét.</p> <p>A jogszabályi előírásoknak megfelelően az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét arról, hogy az érintett tömbökre (I-II-III.) készülő szabályozás módosítás esetében szükségesnek tartják-e a környezeti értékelés elvégzését. A</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	<p>Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt</p> <p>jogszabálynak megfelelően az eljárásba bevont országos hatáskörű környezetvédelmi, természetvédelmi hatóságok és Budapest Főváros Polgármesteri Hivatala egyöntetűen nyilatkoztak arról, hogy a környezeti értékelés elkészítését nem tartják szükségesnek. Lásd KÉ 6-7. oldal.</p> <p>Ettől függetlenül a II. kerület Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága 80/2023.(X.19.) számú határozatában döntött, hogy el kell készíteni a környezeti értékelést.</p> <p>A környezeti értékelés tartalmát jogszabály, a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet határozza meg.</p> <p>Jelen esetben a környezeti értékelést a KÉSZ-módosítási dokumentáció vonatkozásában, azaz a változó, módosuló előírások tekintetében, kellett elvégezni. Tehát nem a projektek vonatkozásában kellett környezeti értékelést készíteni!</p> <p>Különbséget kell tenni egy konkrét projekt és egy KÉSZ-módosítás környezeti értékelése között. Konkrét projekt esetében a terhelési adatok egyértelműbbek, könnyebben számszerűsíthetők, egy <u>KÉSZ-módosítás környezeti értékelésében nem projektek vizsgálatáról és elemzéséről van szó</u>, hanem jogszabályi előírások, az építési lehetőségek módosításáról. Esetünkben az értékelendő változások összefoglalva az alábbiak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I. tömb <ul style="list-style-type: none"> • nem érinti erdő, termőföld, természetvédelmi terület, barlangvédelmi zóna, csúszásveszélyes terület • a kisvárosias területfelhasználás nem változik • a lakóprojekt (Lk-1/Z-11) építési övezete esetében többlet beépítési intenzitás nem kerül meghatározásra (csak a hatályos két övezet „kiegyenlítésére”) • az irodaprojekt (Lk-1/Z-12) építési övezete esetében többlet beépítési intenzitás meghatározásra kerül – a tervezés folyamatában ennek a többletintenzitásnak a mértéke éppen a környezeti szempontok

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményét
			<p>figyelembevétele miatt jelentősen mérséklődött (önkormányzati és fejlesztői együttműködés és belátás alapján pl. korábbi 3 szintesre tervezett mélygarázs 2 szintesre csökkent), az intenzitás mértéke a fővárosi tervekben meghatározott kisvárosias keretek között marad</p> <ul style="list-style-type: none"> • II. tömb <ul style="list-style-type: none"> • nem érinti erdő, termőföld, természetvédelmi terület, barlangvédelmi zóna, csúszásveszélyes terület • a nagyvárosias területfelhasználás nem változik • az irodaprojekt (Ln-2/Z-15) építési övezete esetében többlet beépítési intenzitás meghatározásra kerül – az intenzitás mértéke a fővárosi tervekben meghatározott nagyvárosias keretek között marad • III. tömb <ul style="list-style-type: none"> • nem érinti erdő, termőföld, természetvédelmi terület, barlangvédelmi zóna, csúszásveszélyes terület • telektömb egy kis része a „B” barlangvédelmi zónába tartozik. A barlangvédelmi zónákra vonatkozó hatályos KÉSZ előírások nem változnak • a kisvárosias területfelhasználás nem változik • többlet beépítési intenzitás nem kerül meghatározásra <p>A KÉSZ előírások módosítása nem lép túl a Fővárosi szintű településrendezési eszközökben (TSZT/FRSZ) meghatározott beépítési intenzitást meghatározó kereteken, azokat betartja. Az FRSZ határozza meg a kerületek számára a beépítési intenzitás mozgásterét. A Fővárosi településszerkezeti terv és rendezési szabályzat készítése során a környezeti szempontok a szükséges mértékben figyelembevételre kerültek. A Fővárosi szintű tervek készítésével párhuzamos – mivel azok Budapest egészére készültek – környezeti értékelés is készült.</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményyt	
			<p>A településrendezés tervhierarchiájában a kerületi terv (KÉSZ) meg kell, hogy feleljen a fővárosi tervnek (TSZT/FRSZ). A jelen KÉSZ-módosítási javaslat megfelel a környezeti értékeléssel is alátámasztott fővárosi terveknek.</p> <p>ZÁRÓGONDOLAT:</p> <p>A környezeti értékelés nem a KÉSZ-módosítási dokumentációt „ellenőrző”, „felülbíráló” értékelés, hanem jellemzően egy olyan párhuzamosan készülő dokumentáció, mely a KÉSZ-módosítás tartalmát a jogszabályban meghatározott környezeti szempontok szerint is értékeli és iterációs jelleggel visszahat a készítés folyamán a KÉSZ-módosítási dokumentációra. Valójában a KÉSZ-módosítási dokumentáció alátámasztásának része, mely önálló dokumentációként jelenik meg.</p>	
P4	14.	<p>A rendelkezésre bocsátott környezeti értékelésben ugyan előforduló kiemelten érzékeny, gondos és komplex tervezést igénylő területeket, mint</p> <ul style="list-style-type: none"> • vízminőség-védelem, • zajterhelés, • zöldfelületi rendszer konfliktusai, • benapozottság korlátozása, • fenntartható közlekedési módokkal való ellátatlanság, • világörökségi várományos helyszín, <p>végkövetkeztetéseiben a tanulmány teljességgel semmibe veszi. Így másodlagos hiányossága, hogy némelyeket alábecsül, másokat meg sem említ, milyen jellegű és mértékű kompenzációt szándékozik, vagy képes vállalni a környező ingatlanok számára, aminek aztán a mértékét lehetne vitatni? Pl.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esetleg az előírt minimum feletti Lajos utca felé néző zöldfal? • Nyílászárók minőségi cseréjének kötelezettsége? • Beruházás előtti állapotfelmérés finanszírozása, és az azt követő, attól eltérő negatív állapotváltozások felcélós kezelése? • A garázslejárát forgalomlassító természetes adottságán túlmenő egyéb kedvezőbb irányú forgalomtechnikai tervek, vállalások a gyors átmenőforgalom enyhítésére? • Bármilyen lehetőség kiaknázása az érintett épületek benapozottság-csökkenésének minimalizálására? 	14.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A környezeti értékelés a 2/2005.(I.11.) Korm. rendeletben meghatározott tartalommal készült.</p> <p>A felvetett ellentételezési témakörök közül</p> <ul style="list-style-type: none"> • egyetértve a felvetéssel és a P1 partner hasonló tartalmú felvetésével, zöldhomlokzat létesítésre vonatkozó előírás rögzítése a KÉSZ keretein belül, az Ln-2/Z-15 övezetben javasolt az alábbi tartalommal: <ul style="list-style-type: none"> • a létesítendő zöldhomlokzat felülete legyen nagyobb, mint az általánosan előírt méret, legalább 300 m² legyen (ez a hatályoshoz képest cca. háromszoros felület) (lásd a 8. választ) • a többi konkrét felvetés indokolt, de azok a KÉSZ keretein kívül realizálhatók pl. TRSZ-ben vagy egyéb szerződésben pl. a szomszéd társasház és a kivitelező /fejlesztő között stb.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményét
15.	<p>Mindezek mellett ez az építészeti koncepció, a tárgyalat beépítési tervvel nem szolgálja a II. kerület által már 2022-ben egyhangúlag elfogadott, politikai ciklusokon átívelő fejlesztési stratégiájának elveit, és alapvető céljait:</p> <ul style="list-style-type: none"> "Mértéktartás: Helyi erőforrások felhasználása, a kerület gazdasági, környezeti, ökológiai, közösségi potenciájának mértéktartó használata a fenntarthatóság érdekében." (INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA, 10. oldal) "Azoknak a fejlesztéseknek kell prioritást kapniuk, amelyek úgy tudják a kerület teljesítmény-növekedését támogatni, hogy közben megőrzik, vagy adott esetben növelik a természeti erőforrásokat." (INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA, 15. oldal) 	15.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>Az ITS a 2. Középtávú célok, és azok összefüggései, 2.4. Kerületrész szintű stratégia, 2.4.1. Bel-Buda kerületrész stratégiai céljai részben Újlak vonatkozásában többek között az alábbiakat rögzíti:</p> <p>„T1.4. nagyvárosias kerületrészek (<u>Újlak</u>, Országút Margit-negyeden kívüli területe) <u>fejlesztése</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ... • Fejlesztési terület a Cserfa utca és Bécsi út találkozásánál található foghíjak beépítése magánforrásból • Bécsi út promenád • ... ” <p>(ITS 61. oldal)</p> <p>Az ITS tehát kifejezetten támogatja a foghíjak beépülését és a Bécsi úti promenád fejlesztését. Az ITS átfogó elveit a konkrét fejlesztés adottságai mellett kell értelmezni.</p>
16.	<p>Kérnénk a kerületi főépítést és az önkormányzatot, hogy a jelenlegi KÉSZ szabályaihoz igazodó ingatlanfejlesztést preferálja. Mindezek mellett vizsgálja meg városépítészeti szempontból, hogy milyen fejlesztés lenne iránymutató, és a kerületi városvezetéshez méltó.</p> <p>—A beépíthető százalékok növelését nem indokolja semmilyen helyi adottság, sőt ellenkezőleg. Jelenleg is sűrű és vibráló városrészről beszélünk, melynek valóban hatalmas potenciálja adódik ingatlanfejlesztői vonatkozásban, azonban a lakóközösség elvárja az őket képviselő, döntéshozói testületektől, hogy elsősorban ne ilyen szempontok mentén hozza meg döntéseit.</p> <p>Fontosnak tartjuk, egy ekkora beruházás és városfejlesztési koncepcióba nagyobb hangsúlyt kapjanak a közhasználatú zöldfelületek, illetve a fenntartható, és szociálisan érzékeny gondolkodás.</p>	16.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A hatályos KÉSZ keretek közötti ingatlanfejlesztésről, illetve annak elmaradásáról lásd a 9. pontra adott választ.</p> <p>A paraméterek és a szomszédság kialakult állapotára, adottságaira vonatkozóan lásd az 5. pontra adott választ.</p> <p>Zöldfelületi szabályozás:</p> <p>A KÉSZ-módosítási javaslat a Cserfa utca zöldfelületi és közterületi megújulását az alábbi szabályozási elemekkel segíti elő:</p> <ul style="list-style-type: none"> • az Ürömi utca és a Bécsi út közötti szakaszon „telepítendő fasor”-t jelöli ki az északi oldalon, • a Bécsi út és a Lajos utca közötti szakaszon „megtartandó kiegészítendő fasor”-t jelöl ki az északi oldalon, valamint ugyanitt lehatárolja a „közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó részé”-t (a meglévő zöldfelület és fasor védelme érdekében).

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	<p>Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt</p> <p>A KÉSZ-módosítási javaslat az Ürömi utcában mindkét oldalon, a Bécsi úton mindkét oldalon és a Lajos utcában a nyugati oldalon „<i>megtartandó kiegészítendő fasor</i>” jelölését irányozza elő.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt és a P1 partner észrevételét javasoljuk, hogy az Ln-2/Z-15 jelű építési övezetben az alábbiak szerint változzon, illetve egészüljön ki az előírásrendszer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a zöldminimum javasolt értéke 10% helyett emelkedjen 15 %-ra, • a létesítendő zöldhomlokzat felülete legyen nagyobb, mint az általánosan előírt méret, legalább 300 m² legyen (ez a hatályoshoz képest cca. háromszoros felület), • a Lajos utca felől, a telek cca. 60 méter hosszú homlokvonala melletti járda térszínén legalább 120 m² zöldfelület kerüljön kialakításra a fasorhoz tartozó zöldfelületen kívül, • a Lajos utca keleti oldalára is kerüljön feljelölésre a „megtartandó / kiegészítendő fasor” szabályozási elem. <p>A fenti előírások részben a közterületek zöldfelületeinek és növényállományának fejlesztését segítik elő, a projektekkel egyidőben, párhuzamosan történő megvalósítást a fejlesztőtől pl. a településrendezési szerződésben (TRSZ) célszerű elvárni.</p> <p>Fenntarthatóság:</p> <p>A fenntarthatóságra vonatkozó hatályos jogszabályokat a projekteknek be kell tartaniuk pl. megújuló energiaforrások alkalmazása. Az energiatudatosság és az energiahatékonyság olyan szempontok, amelyek egybeesnek a fejlesztői érdekekkel is, értékesítés szempontjából is előnyt jelentenek. (Pl.: irodák zöldminősítése: BREEAM /LEED /DGNB vagy az irodahasználó embert középpontba állító WELL minősítő rendszer alkalmazása.)</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 4	Vona Csaba	2024. 02. 28.	Alapvetően csak a Lajos utcai irodaprojekttel kapcsolatban fejt ki véleményt
	17.	A megfogalmazott kritikát, és a helyenként javasolt korrekciókat összegezve a KÉSZ tervezett irányú módosítását hátrányosnak értékeljük a városrésze nézve. Mindemellett a környék fejlesztését kívánatosnak tartjuk, és támogatjuk. A szóban forgó ingatlanfejlesztést viszont csakis a jelenleg hatályos KÉSZ, esetleg annak a fentiek szerinti minimális, vagy más irányú változtatása mellett, és az érvényben lévő területi besorolások keretei között. Mindezt magasabb érzékenységgel és mélyebb koncepcionális építészeti kialakítással, mely a fenntartható, zöld és korszerű érdekeket képvisel az érintett területen.	17. CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT. A hatályos KÉSZ keretek közötti ingatlanfejlesztésről, illetve annak elmaradásáról lásd a 9. pontra adott választ.
P4	18.	Lévéen a beruházás kvázi kerülethatáron történik, megfontolandónak tartjuk a <u>partnerségi egyeztetés résztvevői körének kiszélesítését</u> a szomszédos Óbuda-Békásmegyér önkormányzatával. Ugyan az egyeztetés nyilvános, a meghirdetett csatornákon keresztül bizonyosan csak az érintettek kisebb része értesülhetett, így várhatóan nem kizárt az sem, hogy az ellenérdekek sikertelen közelítése, vagy megnyugtató feloldása a lakosság média általi még szélesebb körű bevonásának az esélyét fogja növelni.	18. CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT. A KÉSZ-módosítás jogszabályban meghatározott eljárásában a szomszédos kerületi önkormányzat részt vesz.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
Partner 5	dr. Hódy Ágnes	2024. 02. 28.		
P5	1.	<p>Tisztelt Cím!</p> <p>Mint szintén tulajdonos, ezúton én is csatlakozni kívánok a Budapest II. Felhévízi utca 7/a. szám alatti társasház tulajdonosai által Önök részére megküldött alábbi észrevételekhez, kérdésekhez, javaslatokhoz:</p> <p>"Tisztelt Trummer Tamás Főépítész Úr!</p> <p>Alulírott a Felhévízi utca 7/A társasház tulajdonosai köszönjük a meghívást a lakossági Fórumra, amelyet a „KÉSZ-mód. Bécsi úti tömbök” tárgyban tartottak, sajnos a lakossági fórumon nem tudtunk részt venni, ezért most írásban szeretnénk a kérdéseinket feltenni és javaslatokat tenni. Nem vagyunk szakemberek, ezért a KÉSZ módosításának szakmai megalapozottságát nem tudjuk véleményezni. Azonban tősgyökeres második kerületi és régóta a környéken élő lakosként ismerjük a terület fejlődését. A terület, ahol érintettségünk van a Felhévízi utca 7/A társasház tulajdonosaiként, a Cserfa utca - Bécsi út - Felhévízi utca által határolt tömb. Ezt a területet nevezhetnénk Óbuda előszobájának is, itt húzódik a második és a harmadik kerület határa. Fontos lenne ezen a területen is megőrizni Óbuda kisvárosi hangulatát. Ezért a kisvárosi hangulatért szertettünk bele oly sokan ebbe a városrészbe és ezt tartjuk épített környezetünk örökségének is. Ezért tartjuk fontosnak, hogy a terület fejlődését ne egy-egy beruházói csoport érdekei befolyásolják.</p>	1.	VÁLASZT NEM IGÉNYEL.
	2.	<p>Átolvastva a kerületi szabályozási terv módosításáról szóló dokumentációt, és az ahhoz készült környezeti értékelést, az alábbi kérdéseink vannak:</p> <p>1. Szeretnénk megkérdezni, hogy vizsgálták-e, hogy a területen kialakítandó projekt nem ütközik-e a második kerületi arculati kézikönyv ajánlásaival? Bár a projekt részleteit nem ismerjük, azonban az előzetesen nyilvánosságra hozott látványtervek és tömeg-moделlek alapján úgy látjuk, hogy ezek az ajánlások nem lettek betartva. Az arculati terv a lapostetős épületekről kifejezetten úgy rendelkezik, hogy kerürendők.</p>	2.	Lásd P3 partner 2. választ.
	3.	<p>2. A KÉSZ módosítás 3.1 fejezet Problémák bekezdésében az alábbi összefoglaló szerepel a jelentősen éltérő karakterű épületekről:</p> <p>„Ez a kettősség a II. tömb településképi megjelenésére – kiemelt tekintettel annak még be nem épült vagy átalakuló területeire – fokozott hatással lehet, ezért projektterületekre szánt beépítés meglévő környezethez, illetve szomszédos ingatlanokhoz való illeszkedése különösen érzékeny tervezést igényel.”</p> <p>Szeretnénk tudni, hogy a kerületi szabályozási tervben megemelt párkánymagasságok ezt az illeszkedést segítik-e vagy inkább rontják?</p>	3.	Lásd P3 partner 3. választ.
P5	4.	<p>3. További kérdésünk, hogy vizsgálták-e, hogy szükség van-e ebben a kisvárosi környezetben kb. 150 db lakás kialakításra? Amennyiben igen, kérjük ennek részletezését. A területen sétálva rengeteg új építésű eladó lakás hirdetését látni, illetve a második kerületben elég sok beépítetlen szabad területű telek található, ahol egy ekkora beruházás a kerületi szabályozási terv módosítása nélkül is megvalósítható lenne.</p>	4.	Lásd P3 partner 4. választ.
	5.	<p>4. A környezeti hatástanulmányban az szerepel, hogy „A terület középpontjában lévő tömbben található kerületi tulajdonú ingatlanállomány az önkormányzat beavatkozási potenciáljának nagy tartaléka. Ezen túlmenően az észak-dél irányú – a Mecenzéf utca tengelyében haladó – zöldfelületi kapcsolat (Hegyalja-zöldtengely) teljeskörű megvalósítása, továbbá a helyi közúti közlekedés struktúrájának racionalizálása, a koncepció fontos hosszú távú fejlesztési célkitűzései között áll.”</p> <p>Kérnénk, annak részletezését, hogy a kerületi szabályozási terv módosítása milyen összefüggésben áll a fenti céllal?</p>	5.	Lásd P3 partner 5. választ.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
Partner 5	dr. Hódy Ágnes	2024. 02. 28.		
6.	<p>5. A KÉSZ módosítás 3.1 fejezet Problémák bekezdésében az alábbi összefoglaló szerepel a terület közlekedéséről:</p> <p>„A vizsgált területet érintő közlekedési infrastruktúra hálózati elemek jelentős része fővárosi szempontból is meghatározó szereppel bír. A Szépvölgyi út és az ahhoz csatlakozó Pusztaszeri út a II. rendű főúthálózat, míg a Bécsi út és a Lajos utca a fővárosi, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúthálózat részét képezik. Ezekben a közterületeken a budai hegyvidék kelet-nyugati irányú közlekedési kapcsolatainak számszerű szűkössége, valamint észak-déli kapcsolatainak – belvárosi és agglomerációs – irányultsága miatt forgalmi szempontból jelentős terhelés tapasztalható, mely amellet, hogy csúcsidőben az utazási idő megnövekedését eredményezi, környezeti hatásait tekintve is probléma forrásként tekinthető. A dugóban veszteglő gépjárművek károsanyagkibocsátása a terület szerencsés fekvése (átszellőztethetőség) okán főként globális, mint lokális hatású, és az egyéb emissziós (pl. rezgés, zaj, szálló por) hatások sem elhanyagolhatók, nem kívánatos terhelést jelentve a területre és annak tágabb környezetére”.</p> <p>Ugyanezen dokumentumban található probléma és értéktérkép szintén a tömb által határolt utakat, gépjármű forgalom által túlterhelt közterületnek jelöli.</p> <p>Kérdésünk, hogy a kerületi szabályozási terv módosítása milyen módon javasolja csökkenteni ezeken a közutakon a gépjármű forgalmat? Azt gondoljuk, hogy azok a beruházások, amelyek miatt a kerületi szabályozási tervet módosítani szeretnék, nem javítják, hanem rontják a csúcsforgalomban szinte használhatatlan, de amúgy is jelentős forgalommal bíró Ürömi utcát, amelyen a reggeli és délutáni csúcsforgalomban ahhoz, hogy gépkocsival a Zsigmond térről a Szépvölgyi útig eljérjünk kb. 20 perc szükséges. Amennyiben még több autó fogja az Ürömi utcának ezt a szakaszát használni az Ürömi utcai forgalom tovább fog lassulni, az ott egyre több időt eltöltő gépjárművek egyre jobban szennyezik a környék levegőjét.</p>	6.	Lásd P3 partner 6. választ.	
	<p>Az eddig csendes, kis forgalmú Felhévizi utca forgalma is jelentősen növekedne, a parkolóhelyek száma most is szűkös a környékre érkezők (vendégek, itt dolgozók) számára. Kb. 150 új lakás ezt a helyzetet még tovább rontaná.</p> <p>A gyalogosok által előszeretettel használt Felhévizi utca - Ürömi utcai kereszteződésben nagy örömmünkre megépített gyalogos átkelő a megnövekedett gépkocsiforgalom hatására nehezebben lesz használható.</p>		Lásd P3 partner 6. választ.	
P5	7.	<p>Javaslatok:</p> <p>1. Amennyiben az önkormányzat a terület további gyalogos forgalmának javítását szeretné megcélozni, akkor első lépésként megcsinálhatnák a Cserfa utca – Ürömi utca sarkán 30 éve el nem készült járda szakaszt. A Cserfa utcai beruházás indulásakor feltámadt bennünk a remény, hogy végre az Ürömi utca mindkét oldalát használhatjuk, de sajnos csalódnunk kellett.</p>	7.	Lásd P3 partner 7. választ.
	8.	<p>2. Jelenleg zöldterület található ennek a tömbnek egy jelentős részén. Javasoljuk ennek a zöldterületnek a felújítását és gondozását (parkosítás) a környezeti hatástanulmányban is említett zöldterületi kapcsolat teljeskörű megvalósítására, illetve a légszennyezettség csökkentésére az átszellőztethetőség növelésével és a forgalom növelésének elkerülésével.</p>	8.	Lásd P3 partner 8. választ.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 5	dr. Hódy Ágnes	2024. 02. 28.	
9.	<p>Osszefoglalva: átnéztük a kerületi szabályozási terv módosításáról szóló dokumentációt és az ahhoz készült környezeti értékelést, és nem látjuk, hogy a kerületi szabályozási terv módosítása a közérdeket szolgálja, inkább úgy látjuk, hogy a módosítás a módosítást kérő beruházói csoport érdekeit szolgálja, ezért a szabályozási terv módosítását határozottan ellenezzük.</p> <p>Köszönettel: A Felhévizi utca 7/A társasház tulajdonosai Elérhetőségek, kapcsolattartó: Sindelyes András</p>	9.	Lásd P3 partner 9. választ.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
Partner 6	Dr. Mikecz György	2024. 02. 28.		
P6	<p>1.</p> <p>Tisztelt Önkormányzat!</p> <p>Csatolmányban küldöm a KÉSZ módosítás, Bécsi úti tömbökre vonatkozó észrevételt, véleményyt. A 2024.02.20-án történt, a Főépítész Úr által tartott, Mechwart ligeti partnerségi egyeztetésre regisztráltam, és személyesen részt vettem.</p> <p>Üdvözlettel.</p> <p>Dr. Mikecz György</p> <p>„KÉSZ-mód. Bécsi úti tömbök”</p> <p>Partnerségi egyeztetés, véleményezés: a Budapest Főváros II. Kerülete Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) módosításának véleményezési dokumentációjának tárgyában, <i>„a Budapest II. Kerület Cserfa utca – Örömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca, továbbá a Szépvölgyi út – Örömi utca – Alsó Zöldmáli út – Pusztaszeri út (Bécsi Tömb) területére”</i></p> <p>Érintett véleményező fél: A 14824/2 hrszú, természetben a 1023 Budapest. Örömi utca 19. szám alatti 8 lakásos Társasház. (továbbiakban Társasház) és a további, érintett családok érdekében véleményező:</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 30px; margin: 5px 0;"></div> <p>Érintettség tartalma: A Társasház teljes mértékben érintett a Bécsi úti lakófejlesztési (I. Tömb) elképzelésnek az ismeretlen beruházó által irányítottan megrendelt KÉSZ módosítás minden negatív környezeti, lakhatási életminőségi, parkolási és lakásvagyon értékcsökkenési hatásaiban.</p>	2024. 02. 28.	1.	VÁLASZT NEM IGÉNYEL.
	<p>2.</p> <p>Az I. tömbben megváltoztatni kívánt magassági szabályozás az Örömi utcai (jelenlegi 7,5 méterről 11 méterre a párkánymagasság vonatkozásában) elkerülhetetlenül magával hozza a kisvárosias beépítési övezetre jellemző utcai és telekbelső arculatok megszűnését, dominánsan magasodó, ide nem illő lakásszámú épületek megvalósítási szándékát.</p>		2.	<p>ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>Lásd P2 partner 3.válaszát.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt, javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbiak szerepeljenek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • az Örömi utca és az Örömi köz felől meghatározandó Pmu (utcai párkánymagasság) 11 méteres értéke csökkentésre kerüljön 9,5 méterre, • a Szabályozási Terven jelölésre javasolt nyíl (szöveges szabályozási elem) mentén a Pmu 11 méteres értéke csökkentésre kerüljön 9,5 és 7,5 méterre.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 6	Dr. Mikecz György	2024. 02. 28.	
3.	Az Lk-1/Z-11 övezet létrehozásának szándékában az Ürömi utca 19. Társasház melletti 14825/2 hrszú, természetben a 1023 Budapest, Ürömi utca 21. alatti önkormányzati tulajdonú telek, és rajta a „Czeizel villa” nevű villaépület is érintett.	3.	<p>INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A 14825/2 hrsz-ú ingatlan is átsorolásra javasolt az új Lk-1/Z-11 jelű övezetbe a jelenleg hatályos Lk-1/Z-2 jelű övezetből.</p> <p>Ez azt jelenti, hogy 14825/2 hrsz-ú ingatlanon a beépítési paraméterek többsége kismértékben csökken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • terepszint feletti beépítési mérték: 65 %>> 60%-ra csökken • általános szintterületi mutató: 2 >> 1,85 értékre csökken • parkolási szintterületi mutató: 0,9 >> 0,85 értékre csökken. <p>A terepszint alatti beépítési mérték 65%-ról 90%-ra emelkedik, de a Szabályozási Terven jelölt és alá nem építhető teljesértékű zöldfelületi lehatárolás miatt csak cca. 70-71% építhető be a terepszint alatt.</p> <p>A 25%-os zöldfelületi minimum nem változik.</p> <p>Összességében a 14825/2 hrsz-ú ingatlanon az KÉSZ-módosítás alapján kisebb volumen építhető, mint a hatályos KÉSZ alapján.</p>
4.	Az Ürömi utca 19. jelenlegi északi tűzfalára támaszkodóan a Társasház melletti 14825/2 hrszú telken tervezett MG-1, F + 2 + TT lakóépület aránytalanul magasodik az Ürömi utca 19. Társasház fölé, felső része benyúlik a Társasház kertje elé, magassága teljesen kitakarja az észak-északkeleti kitekintés lehetőségét a Társasházból. Ezt fokozza a 14825/2 telek keleti oldalára, annak hossz tengelyével párhuzamosan betervezett F + 2 + TE lakóépület, amelynek elképzelt enedélyezendő teljes épületmagassága teljesen kitakarja Társasházunkból a kelet-északkeleti kilátást.	4.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>Lásd P2 partner 3.válaszát.</p> <p>Lásd a 2. választ.</p> <p>A Pmu érték az Ürömi utcában csökkentésre javasolt: 11 méter helyett 9,5 méter, mely már kifejezetten arányos csatlakozást ír elő a 14824/2 hrsz-ú, Ürömi utca 19. alatt álló F(mélyföldszint?)+2 szintes épülethez.</p> <p>A hatályos szabályok alapján az Lk-1/Z-2 jelű építési övezet beépítési módja zárt sorú, azaz a zárt sorú csatlakozás független a KÉSZ-módosítási javaslatától.</p> <p>A hatályos előírás szerint az oldalszárnyas épület-elhelyezés is megengedett az Lk-1/Z-2 építési övezetben, mely a 18 méternél szélesebb telek esetében mindkét oldalon megengedi az oldalszárny létesítését, ez azt jelenti, hogy a cca. 23 méter széles szomszéd telken (hrsz.: 14825/2) mindkét oldalon lehet oldalszárnyat létesíteni. Ehhez képest a KÉSZ-módosítási javaslat az új, zárt sorú beépítési módú Lk-1/Z-11 övezetben az általános épület-elhelyezést írja elő, azaz az Ürömi utca 19. alatt álló épülethez úgy kell csatlakozni, hogy tartani kell a szomszéd meglévő épület udvari homlokzatsíkját, vagy legfeljebb 1,5</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 6	Dr. Mikecz György	2024. 02. 28.	
			<p>méterrel megengedett attól eltérni, legalább 3 méter hossz. Továbbá a KÉSZ-módosításban a Szabályozási Terv teljesértékű zöldfelületi sávot is rögzít, mely nem építhető be sem terepszint alatt, sem terepszint felett. Összességében a KÉSZ-módosítási javaslatban foglaltak az Ürömi utca 19. épülethez történő csatlakozás szempontjából szentitívebbek, mint a hatályos előírások.</p> <p>A szomszéd telken (hrsz.: 14825/2) jelenleg is áll F+1 szintes épület az északi telekhatáron, így az északi kitekintés ma is korlátozott.</p> <p>A KÉSZ-módosítási dokumentációban az annak alátámasztásául szolgáló környezetalakítási terv a hrsz.: 14825/2 ingatlanon még nem konkretizálódott projekt. Így konfigurációja csak tájékoztató jellegű a létesíthető beépítés volumene tekintetében.</p>
5.	<p>Az Ürömi utca 19. jelenlegi északi tűzfalára támaszkodóan tervezett MG-1, F + 2 + TT lakóépület, és a csatlakozó MG-1, F + 2 + TE északi épület alapozása, kiemelten a mélygarázs szint kialakítása megkérdőjelezhetetlenül veszélyezteti a Társasház állékonyságát, statikai, és szerkezeti integritását, a mélyépítés földkitermelési fázisában, valamint a rétegvizek miatt szükséges talajelhorganyzási munka teljes résalapozási folyamatában.</p> <p>A Társasház szerkezeti integritását veszélyeztető munkálatoknak megágyazó KÉSZ módosítást teljes mértékben elutasítjuk, annak a Bécsi úti lakófejlesztési projekt részét közösségi, köz- és magánérdeket sértő, valamint természetkárosító mivolta miatt semmilyen formában nem támogatjuk.</p>	5.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A zártos csatlakozás és egy pinceszint kialakítása a hatályos előírások alapján is megengedett. E tekintetben a KÉSZ-módosítás nem irányoz elő változást, továbbra is zártos marad a beépítési mód és egy szint pince / garázs létesíthető a terepszint alatti beépítési mérték és a parkolási szinterületi mutató alapján. Lásd még a 4. választ is.</p> <p>A kiviteli munka végzése nem a KÉSZ kompetenciája.</p> <p>A kiviteli munka végzése a kivitelezői / beruházói felelőssége, az erre vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, előírásokat a kivitelező/beruházónak értelemszerűen be kell tartania. Ezek betartása a kivitelezők / beruházók érdeke is éppen a károkozások megelőzése érdekében, ezért szoktak a kivitelezés előtt a szomszédos épületekről részletes állapotfelmérést készíteni.</p>
6.	<p>Az érintett, jelenlegi magántulajdonú ingatlanok az Ürömi utca 15. (14822/ hrsz.) az Ürömi utca 19. (14825/2 hrsz.) az Ürömi utca 23. (14834 hrsz.) a Felhévizi utca 10. (14838 hrsz.) a Felhévizi utca 6. (14831 hrsz.) a Felhévizi utca 4. (14832 hrsz.) a Bécsi út 20. (14824/1 hrsz.) és a Bécsi út 22. (14825/1 hrsz.) melyek hozzávetőlegesen 45 családot érintenek, valamint az Lk-1/Z-7 övezet 14833 hrsz., plébániát és közösségi teret egyben, és a 14830 hrsz.alatti épített ingatlant.</p> <p>A zöldterület megszüntetése nem köz- és lakossági érdek, a környezeti szempontokat lesöpör beruházói nyomulás teljes mértékben elfogadhatatlan.</p>	6.	<p>CSAK INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>a KÉSZ-módosítási javaslat a tömbbelsőben a minimálisan előírt zöldfelületi arányt megőrzi (25%), és a Szabályozási Terven jelölt „<i>jellemzően teljesértékű zöldfelületként kialakítandó / fenntartandó terület</i>” lehatárolást más kontúrral, és kicsit nagyobb összesített területi kiterjedéssel megőrzi.</p> <p>A P3 partner 8. észrevétele alapján javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbiak szerepeljenek:</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 6	Dr. Mikecz György	2024. 02. 28.	
			<ul style="list-style-type: none"> • annak érdekében, hogy a tömbbelsőben az egybefüggően „megőrzendő / kialakítandó” zöldfelület minél nagyobb legyen a Szabályozási Terven rögzített zöldsáv 15 méteres szélessége 16 méterre nő (egyben pozíciója 4 méteres felxibilitást kap), a 14827/2 hrsz-ú zárványtelken rögzített zöldsáv déli irányban kiterjesztésre kerül cca. a 14826 hrsz-ú ingatlan szélességének feléig. (a 14826 hrsz-ú ingatlanról a különálló kisméretű zöldfelület törlésre kerül) • így összességében a jellemzően „teljesértékű zöldfelületként megtartandó / kialakítandó terület” lehatárolás összesített területe az alábbiak szerint változik: <ul style="list-style-type: none"> • hatályos Szabályozási Terven cca. 1.800 m² • az eredeti KÉSZ-módosításban cca. 2.000 m² • a partneri észrevétel alapján egy kevésbé elaprózott konfigurációban cca. 2.080-2.095 m². <p>Így a KÉSZ-módosításban javasolt szabályozás zöldfelületi előírásai nem kedvezőtlenebbek a hatályos előírásokhoz képest.</p>
7.	<p>A KÉSZ módosításának tervezett szándéka a beruházó igényeiből kiinduló, a lokációra jellemzően elérhető profitot biztosító, újjépítésű lakásszám alapján kiszámolt, arra szabott kiszolgálása.</p> <p>A tervezetben szereplő kb. 90 darab + kb. 35 darab + kb. 36 darab lakóingatlan bővületesen túltervezett, élehetetlen, zsúfolt, forgalmilag kezelhetetlen, a jelenlegi lehetetlen parkolást újjlipótvárosi szintű káoszba taszító, állandó, a telekbelsőből a környező Ürömi, Felhévizi utcákat terhelő forgalmat generál.</p>	7.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A KÉSZ-módosításban javasolt új Lk-1/Z-11 építési övezetben a létesíthető beépítés nagyságrendjét meghatározó általános- és parkolási szintterületi mutatók úgy kerülnek meghatározásra, hogy az a hatályos két építési övezet (Lk-1/Z-2 és Lk-1/Z-4) átlaga legyen (a két hatályos építési övezet által biztosított építési jognál NEM több). Azaz az új övezetben gyakorlatilag ugyanannyi parkolási és általános szintterület létesíthető, mint a két hatályos övezetben. A létesíthető volumen, tehát nem növekszik az új építési övezetben. Ez azt jelenti, hogy a parkolási szintterület és az azon elhelyezhető gépjárművek számának vonatkozásában, valamint az általános szintterület vonatkozásában a KÉSZ-módosítás nem eredményez többletet.</p> <p>A hatályosan létesíthető általános szintterület funkciója a hatályos előírások szerint lehet lakás vagy iroda, vagy egyéb a KÉSZ-ben</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 6	Dr. Mikecz György	2024. 02. 28.	
			<p>megengedett funkció. Ez az adott telek tulajdonos-fejlesztőjének döntése. Ebben sem irányoz elő változást a KÉSZ-módosítás.</p> <p>A lakások száma a hatályos előírások szerint max. 35 db, melyek átlagos mérete 240 m². Az KÉSZ-módosítás eredeti javaslata arra vonatkozik, hogy az átlagos lakásméretet 92 m²-ben határozza meg, így 35 db helyett 95 db lakás létesítése vált volna lehetővé.</p> <p>Megfontolva a partneri észrevételt P2 partner észrevételét, javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbi szerepeljen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • az átlagos lakásméret 92 m² helyett 105 m² legyen, • így a maximálisan létesíthető lakások száma <ul style="list-style-type: none"> • tervezett lakóprojektben 83 db • a 14825/2 hrsz-ú ingatlanon 27 db lakás • a 14829 hrsz-ú ingatlanon 30 db lakás. <p>A 14825/2 hrsz-ú szomszéd ingatlan egésze Lk-1/Z-2 övezetbe sorolt a hatályos KÉSZ szerint, így ennek az ingatlan az esetében a KÉSZ-módosítási javaslat az általános és a parkolási szintterületi mutatót kismértékben csökkenti az új Lk-1/Z-11 övezetben. Így itt a szomszédban a beépítés létesíthető volumene kismértékben csökken. Lásd meg a 3. választ.</p>
8.	<p>Ezt megalapozná a tervekben szereplő 14825/3 hrszú „Közút magánforgalom lehetőségével” zsákutcácska, amely lehetővé tenné a belső tömb mélygarázsának ki-be gépjárműforgalmát. Ennek érdekében szükséges a KÉSZ módosítása, ami a következő lenne: „(9) Egy telken legfeljebb egy, saroktelek és átmenő telek esetén legfeljebb két helyen létesíthető gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu” A jelenleg hatályos pedig: (5) A R. 47.§ (9) bekezdése: Egy telken legfeljebb egy, saroktelek esetén legfeljebb két helyen létesíthető gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu.</p> <p>Tehát az I. Tömb lakóingatlan projekt mélygarázsa egyrészt megközelíthető lenne a Bécsi út felől, másrészt a Társasház mellett a ki-be forgalmú mélygarázs másik vége is nyílna az Ürömi utcába csatlakozó oldalon.</p>	8.	<p>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA KERÜLT. INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A 14825/3 hrsz-ú ingatlan közterület, a hatályos KÉSZ közterületként rögzíti, a közterület a tömbbelső feltárását szolgálja. A KÉSZ-módosítási javaslat ebben változást nem irányoz elő.</p> <p>A 14826 hrsz-ú ingatlan nyugati szélén cca. 9,5 méterszélességben a hatályos Szabályozási Terv a „<i>közforgalmú magánút kialakítható</i>” lehatárolást rögzíti, mint javasolt szabályozási elemet, e tekintetben változást nem irányozott elő az eredeti KÉSZ-módosítás. Ez a telekrész is a tömbbelső feltárását szolgálja. Az eredeti KÉSZ-módosítási javaslat szerint ez a telekrész a Szabályozási Terven „<i>a telek be nem építhető része</i>” lehatárolást is kapott, mely kötelező szabályozási elem.</p> <p>Megfontolva több partneri észrevételt javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbi szerepeljen</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 6	Dr. Mikecz György	2024. 02. 28.	<ul style="list-style-type: none"> a 14826 hrsz-ú ingatlan nyugati szélén a 9,5 méteres sáv északi része „<i>jellemzően teljesértékű zöldfelületként kialakítandó / fenntartandó terület</i>” lehatárolást kap és csak a déli fele marad meg, „<i>a telek be nem építhető része</i>”-ként, ahol „<i>közforgalmú magánút kialakítható</i>”. <p>Gépjárműves megközelítés: A 14825/2 hrsz-ú ingatlan gépjárműves megközelítése a (14825/3) hrsz-ú közterületről biztosítható a hatályos szabályok alapján, e tekintetben a KÉSZ-módosítás változást nem irányoz elő.</p> <p>A 14826 hrsz-ú ingatlan (és a 3 ingatlant érintő lakóprojekt) gépjárműves megközelítése a KÉSZ-módosítás szerint az alábbi: <i>„több oldalról közterülettel határolt és 75 db gépjárműnél nagyobb befogadó képességű mélygarázs esetén az elsődleges ki- és behajtást a főútvonalakról kell biztosítani”</i> Azaz a Bécsi út felől kell biztosítani az elsődleges ki- és behajtást, a 14825/3 közterület irányába elsődleges ki-behajtás nem megengedett.</p> <p>Megfontolva az Ürömi utca terheltségére vonatkozó partneri észrevételt javasolt, hogy a végleges KÉSZ-módosításban az alábbi szerepeljen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ha az Ürömi utca közútjának kezelője eltérő előírást nem ad, akkor a több oldalról közterülettel határolt és az elsődlegesen a Bécsi út felőli kiszolgálású mélygarázs esetén az Ürömi utca és a (hrsz.:14825/3) közterület irányából kizárólag behajtás biztosítható, kihajtás nem. <p>Ez azt jelenti, hogy a legkritikusabb reggeli csúcspontokban az Ürömi utca a lakóprojektből nem kap többletterhelést és így a Felhévizi utca sem.</p> <p>Ezek kedvezőbb előírások, mint a hatályos KÉSZ 82.§ (3) d) pontjában az Lk-1/Z-2 építési övezetre vonatkozó alábbi hatályos szabály, mely csak a több ki-behajtó kialakítását írja elő: <i>„több oldalról közterülettel határolt, 900 m²-t meghaladó telekterület és 75 db gépjárműnél nagyobb befogadó képességű mélygarázs esetén több behajtó kialakítását biztosítani kell”</i></p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 6	Dr. Mikecz György	2024. 02. 28.	
			<p>Kétségtelen, hogy ez a hatályos előírás anomáliát hordoz a KÉSZ hatályos 47.§ (9) előirással, mely szerint:</p> <p><i>„Egy telken legfeljebb, saroktelken legfeljebb két helyen létesíthető gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu.”</i></p> <p>Ezért is szükséges a 47.§ (9) bekezdés szerinti szabály kiegészítése az „átmenő telek”-kel. Egyébként a 47.§ (9) bekezdés módosítási javaslatát a jelenleg folyamatban lévő általános KÉSZ módosítás is tartalmazza. Ez nem jelen I. tömbbel függ össze.</p>
9.	<p>A tervezett mélygarázsokat egyrészt a leendő lakóingatlan tulajdonosok vagy megveszik, és/vagy a kerületi szabályozás lehetőségével élve, lakásonként 2 (kettő) darab ingyenes parkolási engedélyt is igénybe vesznek.</p> <p>Ez azt eredményezi a mélygarázs férőhelyek megvásárlása esetében, hogy a hely 35.000 - 45.000 Ft havi áron azonnal bére adható a teremgarázs hely, amely összeggel a leendő lakástulajdonos a közös költséget csökkentő bevételre tesz szert, és közben az utcán parkol. Ez az „üzleti modell” jelenleg is működik az Ürömi utcában és a határoló területeken.</p>	9.	<p>INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>A felvetések nem a KÉSZ kompetenciájába tartoznak.</p>
10.	<p>A forgalmi adatok tekintetében, ha csak szerényen azzal számolunk, hogy a kb. 90+35+36 db lakáshoz csak 25%-nyi látogatói flow érkezik gépjárművel, parkolási igénnyel (mivel a mélygarázsba a látogatót nem engedi be a társasházi szabályzat) naponta, az 41 db autó!</p> <p>Életszerű összehasonlításképpen a Bécsi út 12. és 30. szám közötti keleti oldalán 29 darab, nyugati, szemben lévő páratlan oldalán 21 darab autó részére van parkolási lehetőség, amely napközben most napjainkban teljesen kitöltött, lehetetlen parkolóhelyet találni fizetős mivolta ellenére.</p> <p>A Cserfa utcától az Ürömi utcának a Felhévizi utcai sarkáig terjedő részen mindkét oldalt számolva mindösszesen 21 darab parkolóhely van, ezek 100%-os kihasználtsággal működnek éjjel, nappal. A további felület megállni tilos, kapubejáró, további bővülési lehetőség nincs.</p> <p>A gyalogos és közösségi, valamint mikromobilitási lehetőségekre történő hivatkozások a KÉSZ módosítási tervben nem állják ki a beépítendő terület lokációjára jellemző szociológiai tények próbáját.</p>	10.	<p>INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>Lásd 7. választ is.</p> <p>A KÉSZ-módosításban javasolt új Lk-1/Z-11 építési övezetben a parkolási szintterületi mutatók úgy kerülnek meghatározásra, hogy az a hatályos két építési övezet (Lk-1/Z-2 és Lk-1/Z-4) átlaga legyen (a két hatályos építési övezet által biztosított építési jognál NEM több). Azaz az új övezetben gyakorlatilag ugyanannyi parkolási szintterület létesíthető, mint a két hatályos övezetben. Ez azt jelenti, hogy a parkolási szintterület és az azon elhelyezhető gépjárművek számának vonatkozásában a KÉSZ-módosítás nem eredményez többletet.</p> <p>Mivel több partner is felvetette a közterületi parkolási zsúfoltságot, az új funkciók vendégforgalmát (pl. P3 6.pont), ezért a lakóprojekt esetében településrendezési szerződésben (TRSZ) kerül majd rögzítésre az az önkormányzati elvárás, hogy lakásonként legalább 1,4 db parkolóhelyet kell létesíteni. (Ez az országos jogszabály miatt nem írható elő a KÉSZ-ben.)</p> <p>A KÉSZ előírásai és 4. melléklete határozza meg a telken belül biztosítandó <i>parkolási kötelezettséget és a kötelező többletparkoló</i> mennyiségét az egyes rendeltetések (funkciók) függvényében a parkolás szempontjából eltérő területeken. A lakások vonatkozásában a KÉSZ az országos jogszabályban rögzített előírásnak megfelelően 1 lakáshoz 1 db</p>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 6	Dr. Mikecz György	2024. 02. 28.	
			parkolóférőhelynél több parkolási kötelezettséget nem határozhat meg. Az iroda vagy a kereskedelem-szolgáltatás rendeltetésekhez (funkciókhoz) jóval több parkolóférőhelyet kell biztosítani, mint a lakásokhoz.
	11.	Az adott mikrokörnyezetben építendő lakóingatlanokra a fizetőképes keresletet, annak jellemzően különleges mivolta miatti árazás eredményeképpen a felső középszintű, szinte korlátlan pénzeszközökkel rendelkező befektetői, és magánvásárlók jellemzik. Ez a réteg maximum élményszerzési céllal utazik tömegközlekedéssel, és rekreációs, sportolási céllal gyalogol, és kerékpározik, vagy vesz igénybe mikromobilitási eszközöket. A Bécsi úti lakófejlesztési (I. Tömb) projekt potenciális vásárlói jellemzően felső kategóriás SUV, és 3 évnél ritkán idősebb felső középkategóriás gépjárművekkel közlekednek, nem gyalog. Nem jellemző erre a vásárlói rétegre az állami támogatású, családalapítás alapú hitelek lakáscélú igénybe vétele, üzleti alapú bankhitelt vesznek igénybe, beruházási szemléletű felhasználással, vagyis „ <i>van elég készpénzem, de a hitel jobban megéri, mert a készpénzt közben befektettem több helyen</i> ” típusú vásárlók az érintett réteg.	11. INDOKLÁST IGÉNYELT. A felvetések nem a KÉSZ kompetenciájába tartoznak.
P6	12.	A beruházói akaratot menedzselő beruházásszervező cégek, a Tomlin Kft., és a Baldauf Invest Kft. a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján beruházásszervezési, projektmenedzselési tevékenységet végeznek a KÉSZ módosítás által érintendő területen, a valódi, tőkeerős beruházók kiléte nem került felfedésre a Főépítész Úr által, a 2024.február 20-án történt partnerségi egyeztetés során. A kérdésre adott válasza, miszerint elegendő lesz megismerni a beruházók kilétét akkor, amikor az építési területen amúgy is ki lesz táblázva – általában megmagyarázza a kiváló műszaki képességekkel rendelkező szakemberek nagyon műszaki szemléletéből eredeztethető eseti figyelmenlenségeit.	12. INDOKLÁST IGÉNYELT. A KÉSZ-módosítási dokumentáció tulajdonvizsgálata rögzíti a dokumentáció készítésekor ismert tulajdoni viszonyokat. Lásd a KÉSZ-módosítási dokumentációt.
	13.	Ahogy azt részletesen, az egyeztetés során megvilágítottam, a beruházó mint az építési tevékenységet finanszírozó megrendelő a kezdeményezője az építési tevékenységeknek, melyek végrehajtása érdekében szakképeket bíz meg az építési tevékenység szakszerű végrehajtásával.	13. INDOKLÁST IGÉNYELT. Lásd 5. választ is. A kiviteli munka végzése nem a KÉSZ kompetenciája. A kiviteli munka végzése a kivitelezői / beruházói felelősség, az erre vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, előírásokat a kivitelező/beruházónak értelemszerűen be kell tartania. Ezek betartása a kivitelezők / beruházók érdeke is éppen a károkozások megelőzése

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY			TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Partner 6	Dr. Mikecz György	2024. 02. 28.	
	<p>Az esetlegesen előfordulható nem várt káreseményekben egyedül jogképes fél a beruházó, tehát jóval az építési folyamat megkezdése előtt az építési területen érintettségi fizikai jelenléttel bíró építmények tulajdonosaival, tulajdonosi közösségeivel közösen le kell fektetni hiteles, végrehajtható szerződésben a beruházó, és esetünkben a Társasház viszonyrendszerét, melynek elmaradhatatlan részei általában azok a tények, amelyek bármely irányba befolyásolhatják a beruházó tevékenységét a Társasházzal kapcsolatosan az építés, és tervezés teljes folyamatában. Ilyenek a Társasház előzetes, részletes, hiteles műszaki, és egyéb állapotjellemzőkkel szakszerűen meghatározható, mindkét fél számára fontos, állapotváltozás esetén kiindulásként elismerendő paraméterei.</p> <p>Ez az úgynevezett „Staging” (állapotrögzítés egy adott időpillanatban) vizsgálatok köre, amely állapotmeghatározó műszaki felmérés. Ez teljes körű, okirati hitelességű dokumentációban mindkét fél részére rendelkezésre álló, szerződés, amely az esetlegesen, az építési tevékenység során előforduló állapotváltozások mindkét fél részére elfogadható módon történő megelőzését, elhárítását, kijavítását, és helyreállítását megalapozó magánjogi szerződésként funkcionál.</p>		<p>érdekében, ezért szoktak a kivitelezés előtt a szomszédos épületekről részletes állapotfelmérést készíteni.</p>
P6	<p>14. Idézet a KESZ módosítási javaslati dokumentációból:</p> <p><i>„A célokhoz és módosítási szándékokhoz megfelelően a fejlesztési terület telkeire és az egyeztetések alapján az önkormányzati tulajdonú Bécsi út 30/a és az Ürömi utca 21. szám alatti telkekre új kisvárosias, zárt sorú beépítésű építési övezet meghatározása javasolt. A Bécsi út 30a telken és az Ürömi utca 21. sz. alatti telken hasonló módon alapvetően lakó rendeltetésű épületek létesítése javasolható.”</i></p> <p><i>„a beépítési koncepció alapján javasolt szabályozni a telekhatáron létesíthető csatlakozásokat, annak érdekében, hogy a jelenlegi önkormányzati tulajdonú telkek maximális beépíthetősége biztosítható legyen.”</i></p> <p>A kerületi polgárok választott képviselők útján történő hatalomgyakorlásába beletartozik az Önkormányzati szándékok, tervek, döntések megismerésének igénye. Az idézetekben megfogalmazottak felvetik a jelen időpillanatban ismerteknél részletesebb információk, és tudásanyag rendelkezésre állását.</p> <p>Ezért ezúton is kérjük a megfelelő módon történő adatmegosztás lehetőségének gondos vizsgálatát.</p> <p>Budapest, 2024. február 27.</p> <p>Tisztelettel: Dr. Mikecz György</p>	14.	<p>INDOKLÁST IGÉNYELT.</p> <p>Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok a KÉSZ-módosítási javaslatban az Lk-1/Z-11 jelű új építési övezetbe kerülnek átsorolásra Önkormányzati elvárás alapján. Az Önkormányzat felelős ingatlangazdálkodásának része, hogy a KÉSZ-módosításban a saját tulajdonában lévő ingatlanok pozícióját a szomszédság figyelembevételével megerősíti.</p>

(5 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

A kivonat hiteles!

Budapest, 2024. április 25.

dr. Szalai Tibor megbízásából

Erdei Gyula osztályvezető

