



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: **minősített többség.***

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület
2022. június 23-i ülésére**

Tárgy: Rendelet-tervezet az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról a 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan

Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester

Előterjesztést készítette: Szécsi Zsolt főépítész

Véleményező bizottság: Városfejlesztő és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el Óbuda-Békásmegyer kerületi építési szabályzatát (a továbbiakban: ÓBÉSZ). Jelen tervezés a Pomázi úttól nyugatra található területre a 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra az Aranyhegyi út – Mészkö utca – tervezett közterület – Saroglya utca által határolt területre készül.

A fejlesztési elképzelések szerint a 22731/1 hrsz.-ú számú, magántulajdonú telken a hatályos övezeti előírásoknak megfelelő rendeltetésű kereskedelmi létesítmény építését tervezik. Az ingatlanon csapadékvíz elvezető árok vezet keresztül, mely a Mészkö utcával párhuzamos. A csapadékvíz elvezető árok kiszabályozása szükségszerű ezért a településrendezési eszközök módosítása elengedhetetlen. A módosítás célja az árok kiszabályozása mellett a magántulajdonú telekre tervezett fejlesztési elképzelések biztosítása. Az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÓBÉSZ) módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra készült.

A 2013. január 1. óta hatályos „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) írja elő a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának általános szabályait.

A Trk 3. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök elkészítése esetén az azt szükségessé tévő településfejlesztési döntést az Képviselő Testület a 745/2021.(VII. 27.) Határozatával hozta meg a tárgyi területre vonatkozóan. A Trk. 32.§ (4) bekezdése alapján az ÓBÉSZ módosítása egyszerűsített eljárás lefolytatásával kerülhetett kidolgozásra.

Az elkészült tervezési dokumentációt a Trk. a 42. § (1) bekezdése szerinti véleményezésre bocsátotta az Önkormányzat. A Városfejlesztési Bizottság a május 25-i ülésén, a Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. mellékletének 4. pontjában meghatározott feladat és hatásköre alapján döntött, a véleményezési szakasz lezárásaként a beérkezett véleményekről.

A Trk. 40. § (1) bekezdése szerinti záró szakmai vélemény megküldésre került. A beérkezett végső vélemény és a szükséges módosítások átvezetésre kerültek. A záró szakmai vélemény alapján véglegesített tervezési dokumentáció az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi LXXXIX. törvény 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatásköre. Az SZMSZ 50. § (6) bekezdés e) pontja alapján a rendelet-tervezet nem lett társadalmi véleményezésre bocsátva, tekintettel arra, hogy a társadalmi véleményeztetéshez képest szélesebb körű partnerségi egyeztetés került lebonyolításra az SZMSZ 51. §-a alapján.

Az előterjesztéshez segédlet nem készült, de a módosítással egységes szerkezetbe foglalt ÓBÉSZ elektronikus formában a T:\TESTULETI\kikuldott\2022 mappában elérhető.

Fentiekre tekintettel javaslom az ÓBÉSZ módosításának elfogadását.

D ö n t é s i j a v a s l a t :

A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal megalkotja az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet.

Felelős: polgármester
Határidő: döntést követő 1 nap

Budapest, 2022. június

Mellékletek:

1. rendelet-tervezet,
2. indokolás,
3. előzetes hatásvizsgálati lap,
4. tervdokumentáció
5. záró szakmai vélemény



Czegléd Gergő

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2022 (...) önkormányzati rendelete

az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. § Az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÓBÉSZ) 66. § (4) bekezdés b) pont bd) alpontja a következők szerint módosul:

[b) a műanyag gyepráccsal kiépített felszíni parkoló területe vagy a megközelítésére szolgáló út]

„bd) egyéb rendelkezés hiányában, kereskedelmi rendeltetést kiszolgáló esetben nem vehető figyelembe.”

2. § (1) Az ÓBÉSZ 196. § (7) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(7) A Vi-3/SZ-F1 és a Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetek területén]

„c) Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetben az előkert mérete 10 méter;

d) Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetben az oldalkert mérete 6,0 méter.”

(2) Az ÓBÉSZ 196. § (7) bekezdése a következő g)-j) ponttal egészül ki:

[(7) A Vi-3/SZ-F1 és a Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetek területén]

„g) Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben az oldalkert mérete 4 méter;

h) Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével, a parkolási kötelezettség közterületen is biztosítható;

i) Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben felszíni parkolás esetén a parkolófelület legalább fele műanyag gyepráccos parkolóként is kialakítható és 25%-ban számítható be a telek zöldfelületébe;

j) Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben a gépészeti berendezéseket akusztikai védelemmel ellátva kell elhelyezni.”

3. § Az ÓBÉSZ 245. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(1) A telkek megközelítésére, az utakra vonatkozó kiegészítő rendelkezések:]

„b) az Aranyhegyi és Pusztakúti úton, a Vi-3/SZ-F1 építési övezet kivételével, az ingatlan kiszolgálást biztosító közvetlen gépjármű számára szolgáló útcsatlakozás, vagy kapubehajtó csak akkor létesíthető, ha az ingatlan más közterületről nem szolgálható ki.”

4. § Az ÓBÉSZ 2. melléklet 13. táblázat 18. sorának D oszlopában az „80” szövegrész helyébe a „50”, valamint a J oszlopában a „30” szövegrész helyébe a „25” szöveg lép.

5. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Indokolás
az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló rendelet-tervezethez

Részletes indokolás

1-5. §

1. §-hoz

Az ÓBÉSZ 196.§-ával összefüggésben módosítja a gyeprácsos parkolás számítási szabályainak előírásait.

2. §-hoz

Részletezi a Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezet beépítési paramétereit és a a Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezet építési szabályait

3. §-hoz

Módosítja a 245. § (1) b) bekezdést, annak tekintetében, hogy hatálya mely övezetekre terjed ki.

4. §-hoz

A 2. melléklet táblázatában módosítja a Vi-3/SZ-F1övezetre vonatkozó építési paramétereket

5. §-hoz

A hatályba lépéséről rendelkezik, továbbá meghatározza a kihirdetés módját az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdése alapján.

Előzetes hatásvizsgálati lap
a Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.)
önkormányzati rendelet módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a rendelet-tervezet feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű előzetes hatásvizsgálat tárgyat képezte:

1. a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Előnyök, hátrányok, kockázatok összegző bemutatása

Rövid és hosszú távú előnyök (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során pozitívumként jelentkezhetnek)	Hátrányok (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során negatív következményekkel járhatnak)
Aranyhegyi út - Mészkö utca kereszteződés rendezése. A rendelet módosítás lehetőséget ad a beruházás megvalósítására.	nem releváns
Kockázatok (olyan adottságok, amelyek kockázatot jelenthetnek, csökkenthetik a végrehajtás eredményességét)	
Megvalósítás előtt jelentkező kockázatok	Megvalósítás után jelentkező kockázatok
Aranyhegyi út - Mészkö utca kereszteződés rendezhetőségének elmaradása. Nem tud megvalósulni a beruházás.	nem releváns

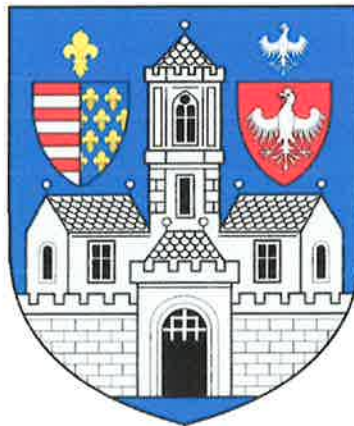
III. KERÜLET

Völgyzugoly Műhely Kft.



KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
BUDAPEST, III. KERÜLET ARANYHEGYI ÚT - MÉSZKŐ UTCA -
TERVEZETT KÖZTERÜLET - SAROGLYA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
2022. június hó

BUDAPEST, III. KERÜLET
ÓBUDA
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT ANYAG



**BUDAPEST, III. KERÜLET ARANYHEGYI ÚT - MÉSZKŐ UTCA - TERVEZETT KÖZTERÜLET - SAROGLYA
UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**

MEGBÍZÓ
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
1033 Budapest, Fő tér 3.
+36 1 437 8500

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-543-7766, 06-20-9138-575
www.vzm.hu



2022. június
VZM 1707/21
Óbuda-Békásmegyer 220613

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259

Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Pernyész-Ovádi Noémi
okl. építészmérnök
okl. urbanisztikai szakmérnök
É 01-6440, TT 01-6440

Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Marján Melinda - okl. tájépítésmérnök
okl. természetvédelmi mérnök

Közlekedés

Macsinka Klára
okl. közlekedésépítőmérnök
13-1017 KÉ-T. TRk-T/K1-d1
(MobilCity Bt.)

Közművek

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök MK 01-2418
okl. városépítési-városüzemeltetési
szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)

TARTALOMJEGYZÉK

1.	BEVEZETŐ	4
1.1	ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
1.2	A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE	4
2	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
3	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	8
3.1	A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	8
3.1.1	Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok, a terület szerepköre	8
3.1.2	A tervezési terület bemutatása	9
3.2	FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK	10
3.3	HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	12
3.3.1	A fővárosi településrendezési eszközök megállapításai	12
3.3.2	Településképi rendelet	20
3.4	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER BEMUTATÁSA	21
3.4.1	Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési lehetőségei	21
3.5	KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT	26
3.5.1	Tervelőzmények	27
3.5.2	Térségi kapcsolatok	27
3.5.3	Közúti közlekedés	28
3.5.4	Közösségi közlekedés	29
3.5.5	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	30
3.5.6	Parkolás	30
3.6	KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	30
3.6.1	Vízellátás	30
3.6.2	Vízvezetés	31
3.6.3	Energiaellátás	31
3.6.4	Elektronikus hírközlés	32
3.7	KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE	33
4	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	35
4.1	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	35
4.2	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	37
4.2.1	Szabályozási koncepció	37
4.2.2	Építési övezet paraméterek megfeleltetése a TSZT és FRSZ előírásainak	39
4.3	TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	40
4.3.1	Tájszerkezet, tájhasználat	40
4.3.2	Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek	40
4.4	KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	41
4.4.1	Tervezett fejlesztés	41
4.4.2	Megközelíthetőség	42
4.4.3	Várható forgalomkeltés	44
4.4.4	Összefoglalás, következtetések	44
4.5	KÖZMŰFEJLESZTÉS	44
4.5.1	Vízellátás	46
4.5.2	Csatornázás	46
4.5.3	Energiaellátás	47
4.5.4	Elektronikus hírközlés, jelzőkábelek	48
4.6	KÖRNYEZETI HATÁSOK	49
4.6.1	A felszíni és felszín alatti víz- és talajvédelem	49
4.6.2	Levegőtisztaság- védelem	50
4.6.3	Hulladékkezelés	51
4.6.4	Zaj- és rezgésvédelem	52
5	MELLÉKLETEK	53

1. BEVEZETŐ

1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A tervezési terület Óbudán, az Aranyhegyi úttól nyugatra található és mindössze két (22728/5; 22731/1 hrsz.) ingatlanból áll. A fejlesztési elképzelések szerint a 22731/1 helyrajzi számú, magántulajdonú telken a hatályos övezeti előírásoknak megfelelő rendeltetésű kereskedelmi létesítmény építését tervezik.

Az ingatlanon csapadékvíz elvezető árok vezet keresztül, mely a Mészkö utcával párhuzamos. A csapadékvíz elvezető árok kiszabályozása szükségszerű ezért a településrendezési eszközök módosítása elengedhetetlen. A módosítás célja az árok kiszabályozása mellett a magántulajdonú telekre tervezett fejlesztési elképzelések biztosítása.

A többször módosított, az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (továbbiakban: Étv.) - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselőtestületének Óbuda-Békásmegyér Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ÓBÉSZ) módosításával az önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



Légifotó - forrás: Google Earth

1.2 A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) ca) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a településrendezési eszközök módosítása történhet egyszerűsített eljárás keretén belül.

Az egyszerűsített eljárás szabályait a Eljr. 41.§-a tartalmazza. Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. Amennyiben a településrendezési feladathoz adatok beszerzése szükséges, a polgármester az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközt véleményeztetí a partnerekkel, a 29/A. §-ban rögzítettek szerint, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervvel, továbbá a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt a 38. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak szerint. Az egyszerűsített eljárás ezt követően a 39-40. § szerint folytatódik.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léptethető hatályba.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának jóváhagyásra előkészített anyaga.

2 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

..../2022. (....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

az ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ Az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÓBÉSZ) 66. § (4) bekezdés b) pont bd) alpontja a következők szerint módosul:

[b) a műanyag gyepráccsal kiépített felszíni parkoló területe vagy a megközelítésére szolgáló út]

„bd) egyéb rendelkezés hiányában, kereskedelmi rendeltetést kiszolgáló esetben nem vehető figyelembe.”

2.§ (1)Az ÓBÉSZ 196. § (7) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(7) A Vi-3/SZ-F1 és a Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetek területén]

„c) Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetben az előkert mérete 10 méter;

d) Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetben az oldalkert mérete 6,0 méter.”

(2) Az ÓBÉSZ 196. § (7) bekezdése a következő g)-j) ponttal egészül ki:

[(7) A Vi-3/SZ-F1 és a Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetek területén]

„g) Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben az oldalkert mérete 4 méter;

h) Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével, a parkolási kötelezettség közterületen is biztosítható;

i) Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben felszíni parkolás esetén a parkolófelület legalább fele műanyag gyeprácsos parkolóként is kialakítható és 25%-ban számítható be a telek zöldfelületébe;

j) Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben a gépészeti berendezéseket akusztikai védelemmel ellátva kell elhelyezni.”

3.§ Az ÓBÉSZ 245. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(1) A telkek megközelítésére, az utakra vonatkozó kiegészítő rendelkezések:]

„b) az Aranyhegyi és Pusztakúti úton, a Vi-3/SZ-F1 építési övezet kivételével, az ingatlan kiszolgálást biztosító közvetlen gépjármű számára szolgáló útcsatlakozás, vagy kapubehajtó csak akkor létesíthető, ha az ingatlan más közterületről nem szolgálható ki.”

4.§ Az ÓBÉSZ 2. melléklet 13. táblázat 18. sorának D oszlopában az „80” szövegrész helyébe a „50”, valamint a J oszlopában a „30” szövegrész helyébe a „25”szöveg lép.

5. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

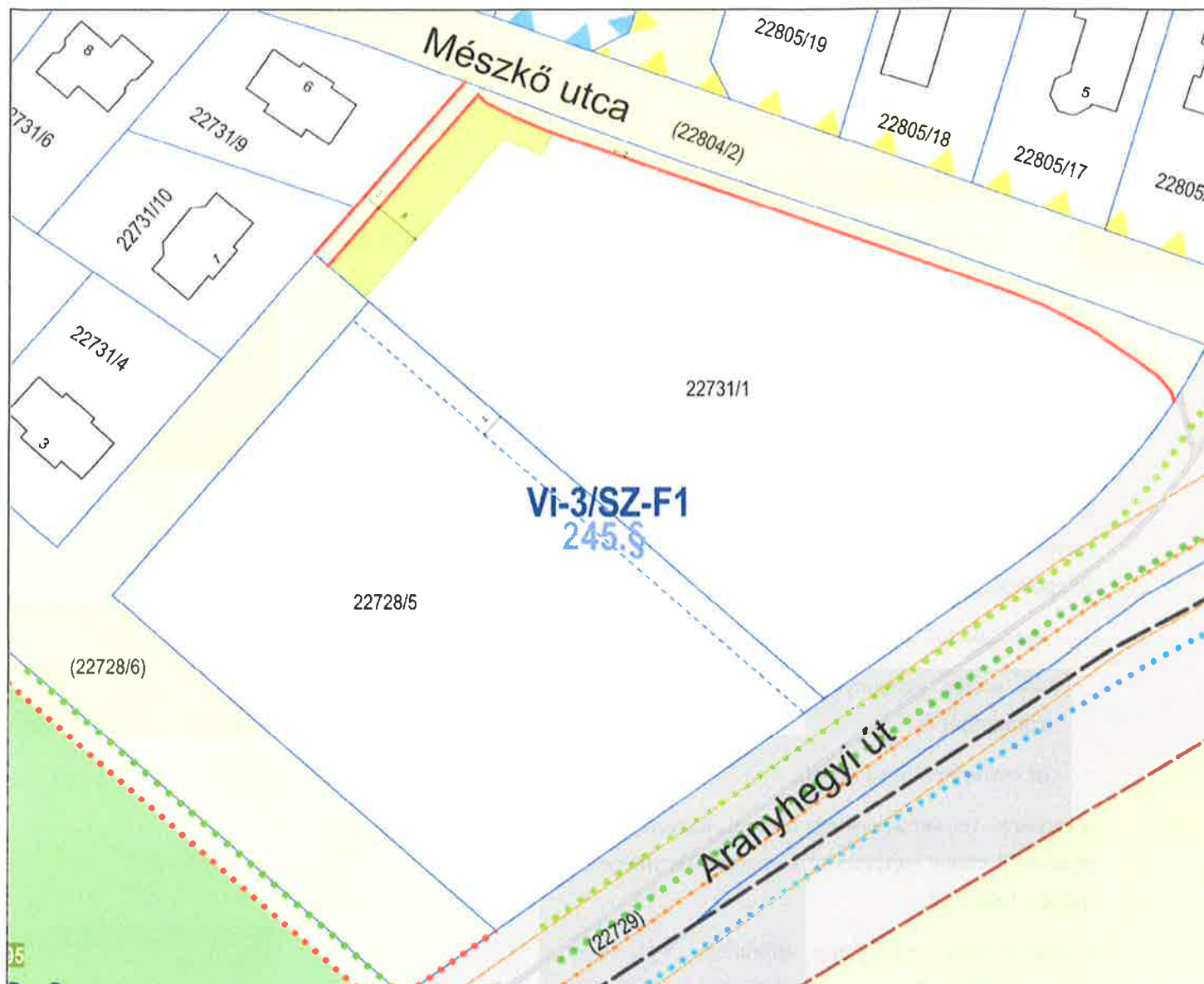
(2) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Dr. Bots Dénes



jegyző

Dr. Kiss László

polgármester



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

-  szabályozási vonal
-  jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület


JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

-  javasolt telekhatár
-  javasolt megszüntető jel

TÁJÉKOZTATÁSI ELEM

-  árok
-  tervezési terület

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

 VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft. 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-90		
Településtervezés	Ferik Tünde , vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Bérczi Szabolcs , okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Pernyész-Ovádi Noémi , okl. építésmérnök É 01-6440, TT 01-644 okl. urbanisztikai szakmérnök	
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton , okl. tájépítésmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282) Marján Melinda okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	Macsik Klára okl. közlekedésképzőmérnök 13-1017 KÉ-T. TRK-T/K1-d1 (MobilCity Bt.) Bíró Attila, okl. építésmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.) Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Tervező Kft.)	
Közműellátás		
ÓBUDA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SZABÁLYOZÁSI TERV .../2022. (...) rendelet 1. melléklete JÓVÁHAGYÁSRA M = 1 : 1 000		
2022. JÚNIUS	VZM 1707/21	SZT_mod_Obuda_Meszko

3 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

3.1 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

3.1.1 Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok, a terület szerepköre

A tervezési terület a III. kerületben helyezkedik el. A kerület településszerkezeti rendszerét meghatározza, hogy keletről a Duna, nyugatról pedig a budai hegyvidék határolja. A budai hegyvidék domborzati viszonyai jelentősen meghatározzák a hegyvidéki területek tájhasználatát, a beépítés karakterét. Emellett három jelentős településszerkezeti elem alakítja a kerület településképét:

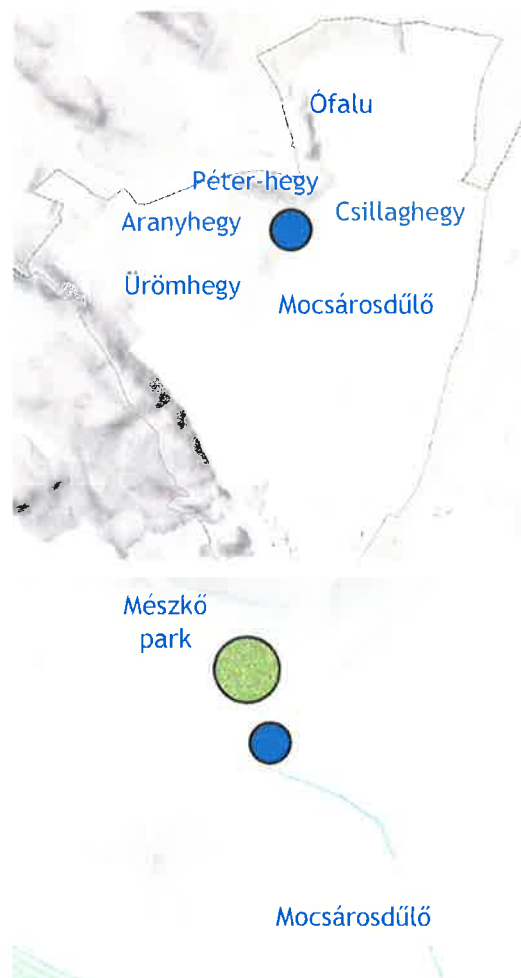
- az észak-déli irányú 11 sz. főút és a HÉV,
- az ország észak-nyugati irányába vezető 10. számú főút és
- az esztergomi vasútvonal.

A tervezési terület Aranyhegy lábánál, közvetlenül az észak-déli irányú kapcsolatot biztosító Aranyhegyi út mellett található.

A „három hegy”, Aranyhegy - Ürömhegy - Péterhegy városrész egészét korábban zártkertként tartották nyilván, azonban később a terület kertvárosias lakóövezet besorolást kapott. Az ebből adódó telekstruktúra átalakulás lassan megy végbe, a folyamat jelenleg is tart. Aranyhegyen, általában a hegyvidéki területekhez képest, a városszövet szabályosabb utcahálózatot mutat, de helyenként kényszerűen a domborzati adottságokat is követi.

Míg korábban a hegyvidéki terület alapvetően családirházas beépítésű volt, mára már a társasházak beépítések száma is jelentős növekedést mutat. A lejtős terepviszony és az építménymagasság a lejtő felől többszintes épületek megjelenését is lehetővé teszi.

A tervezési terület szomszédságában a két és fél hektáros Mészkö park, az Aranyhegyi út túloldalán pedig a 156 hektáros Mocsárosdűlő természeti értékekben gazdag beépítetlen területe található. A Mocsárosdűlő 24,6 ha része természetvédelmi oltalom alatt áll, a területen országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és puffertérületének övezete található. 2021-ben a terület nagy része természetközeli besorolást kapott és a fővárosi önkormányzat jelenleg a Mocsárosdűlő természetvédelmi rehabilitációján dolgozik.



A kerület ősi városmagja, Óbuda igazgatási, kulturális, oktatási és kereskedelmi központja. Azonban Aranyhegy - Ürömhegy - Péterhegy folyamatosan fejlődő átalakuló lakóterületeinek intézményi ellátottság igen kedvezőtlen. Emellett jelentősebb kereskedelmi létesítmény is csak a Bécsi út túloldalán található. Összességében elmondható, hogy bár az Aranyhegyen gombamód szaporodnak a lakóépületek, az intézményi vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek hiányoznak.

3.1.2 A tervezési terület bemutatása

A tervezési területet körülölelő volt zárkerti ingatlanokon, a kertvárosi lakóvezetbe történő átszervezést követően gyors ütemben jelentek meg a lakófunkciójú épületek. Ennek ellenére az intézményi, kereskedelmi, szolgáltató funkciók hiányoznak a térségből. A környező telkeken kivétel nélkül csak lakóépület található.

Funkció vizsgálat



A környező telkek beépítettsége jellemzően 15 - 20 % között mozog. A Saroglya utca túloldalán található 22695 helyrajzi számú ingatlan jelenleg beépítetlen, valamint a telek közvetlen szomszédságában található a közparkként funkcionáló önkormányzati tulajdonú Mészke park.

Beépítettség vizsgálat



A környező épületek jellemzően F+TT és F+1+TT szintes családiházak, illetve többlakásos lakóépületek. A szintterületi mutató 0,2-0,3 m²/m² között mozog.

Szintterületi mutató vizsgálat



A tervezési terület a 22728/5 és a 22731/1 helyrajzi számú ingatlanokból áll, máig beépítetlen, a növényzet alapvető karbantartásán, gondozásán kívül a kedvező adottságokkal rendelkező értékes terület használaton kívüli. A környező utcák (Mészkö utca, Saroglya utca) burkolatának szélessége a kétirányú forgalom elvezetése mellett a gyalogosok biztonságos közlekedését nem teszik lehetővé. A Saroglya utca jelenleg még nem szilárd burkolatú.



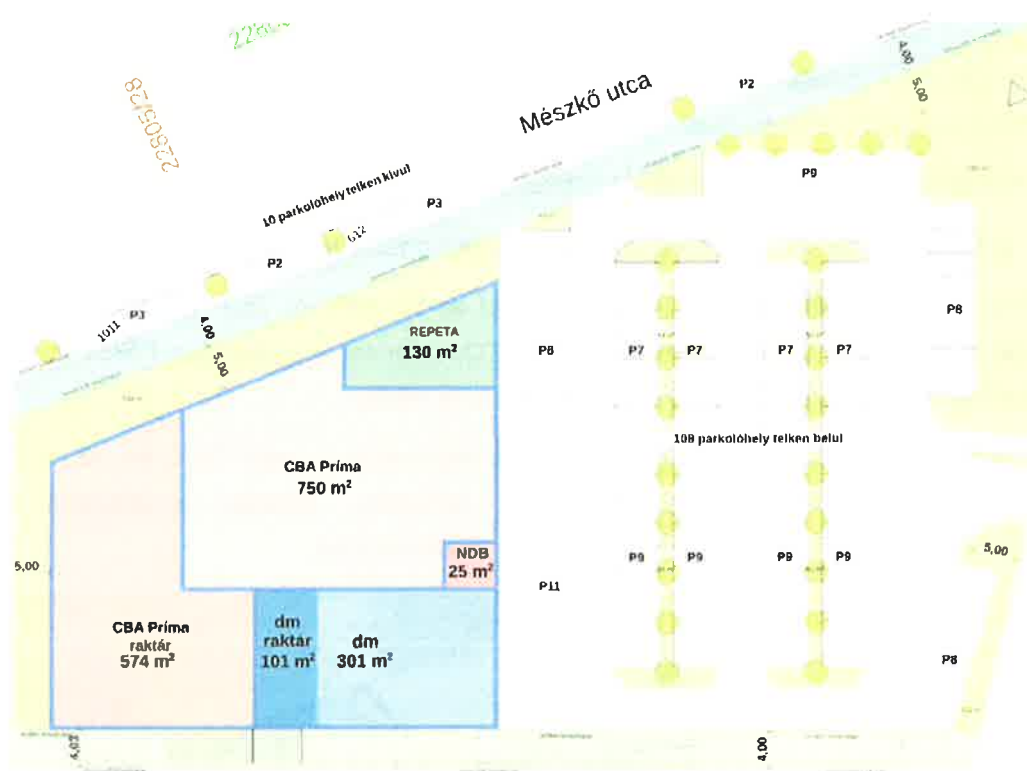
A 22728/5 helyrajzi számú ingatlan az önkormányzat tulajdona, záportározóként funkcionál.

hrs.	telek területe	a hatályos szabályzat alapján már kiszabályozott terület	maradt	hatályos előírás alapján beépíthető bruttó alapterület
22731/1	7277 m ²	475 m ²	6802 m ²	2381 m ²
22728/5 záportározó	5852 m ²			

3.2 FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

A 22731/1 helyrajzi számú telek magántulajdonban van. A fejlesztési elképzelések szerint kereskedelmi létesítmény, bolt elhelyezését tervezik a területen, mely rendeltetés a hatályos építési szabályzatnak megfelel. Az elhelyezni kívánt funkciók a következők:

Tervezett funkciók	Nettó alapterület
élelmiszer áruház árusítótér	750 m ²
élelmiszer áruház raktár	574 m ²
illatszer árusítótér	100 m ²
illatszer raktár	50 m ²
étterem	50 m ²
étterem kiszolgáló helyiségei	80 m ²
dohánybolt	25 m ²
Összesen	1629 m²



Tervezett fejlesztési elképzelés (forrás: adatszolgáltatás, nem saját szerkesztés)

A Mésző utcában a csapadékelvezető árok a 22731/1 helyrajzi számú ingatlanon keresztül fut, ennek kiszabályozása szükségszerű. A hatályos és a tervezett szabályozás miatt a magántulajdonú telek területe csökken. A beépítés feltételének korlátozása miatt vizsgáltuk a telekhatár-rende­zés lehetőségét.

Az önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján, amennyiben telekhatár rendezésre kerülne sor a záportározó irányába, a záportározó térfogata az alábbiak szerint csökken.

Telekhatár-rende­zés a záportározó irányába	Záportározóból kizorított térfogat
1 m-re	0 m ³
2 m-re	3 m ³
3 m-re	15 m ³
4 m-re	42,5 m ³
5 m-re	85 m ³
6 m-re	142 m ³
7 m-re	216 m ³
8 m-re	302 m ³

A záportározó telkének mérete 5852 m². A hatályos előírások alapján kialakítható legkisebb telek területe 3000 m². 5 méteres telekhatár rendezés esetén a telek mérete 5359 m²-re csökken, tehát a kialakítható legkisebb telek területének még bőven megfelel.

3.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

3.3.1 A fővárosi településrendezési eszközök megállapításai

A Fővárosi Közgyűlés 2015. január 28-án fogadta el az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával Budapest főváros településszerkezeti tervét (TSZT), valamint megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (FRSZ).

A településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény átfogó változást hozott a településrendezés területén, azonban a meglévő fővárosi településrendezési eszközök még 2025. június 30-ig alkalmazhatóak.



Területfelhasználás Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet

Területfelhasználás

A tervezési terület Vi-3jelű beépítésre szánt intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító területfelhasználási egységbe sorolt, melyen a TSZT területfelhasználás szerkezeti tervlapja jelentős változással érintett területet jelöl.

Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) területfelhasználási egység funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság (pl. városrész, lakótelepi egység) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hiteleti és sportfunkció számára nyújtanak területet. Helyet biztosíthatnak a komplexebb kis helyi központok kereskedelmi, szolgáltatási egységei számára is.

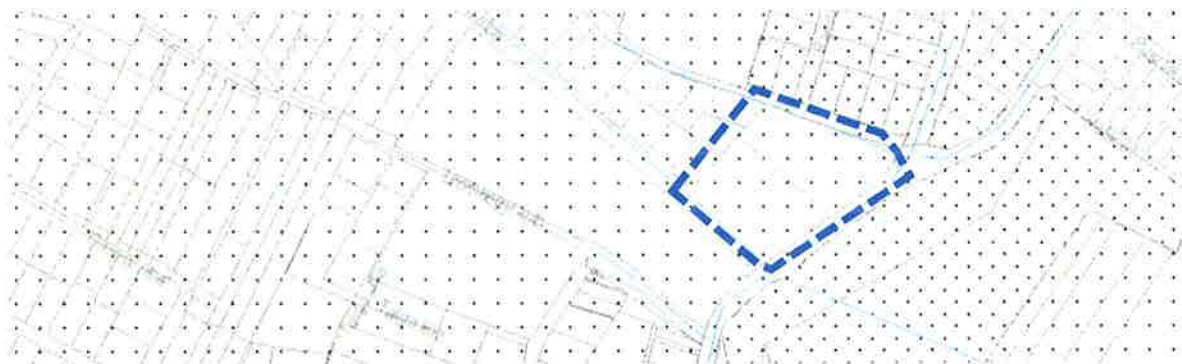
E területek helybiztosítása a környező lakóterületek ellátása szempontjából fontos, ezért más célra való felhasználásuk csak kivételesen lehetséges. Az alapellátás ebben az esetben tágabb értelmezésű, nemcsak az alapfokú ellátást jelenti. Mivel az intézmények elhelyezése esetében is kedvező a vegyes területhasználat, így pl. a középfokú oktatási- és nevelési-, vagy egészségügyi egységek, szakrendelők is ide kerülhetnek. A beépítési sűrűségük értéke 0,75 - 2,0 lehet. Az

alapellátását biztosító intézményeknél is szükségesek a - lehetőleg közcélú - zöldfelületek, ennek érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

Az Épített környezet értékeinek védelme

Az épített környezet értékeinek védelme, Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek szerkezeti tervlap tájékoztató jellegű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.

Az érintett ingatlanon a tervlap nyilvántartott régészeti lelőhelyet jelöl.



Az Épített környezet értékeinek védelme Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet

Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján készült szerkezeti tervlap szerint a tervezési terület tájképvédelmi terület övezetébe esik.

„Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A településszerkezeti tervben A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.4.) MvM rendelet alapján került lehatárolásra a tájképvédelmi terület övezete. A TSZT megalapozó vizsgálatának keretében meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzői (1.11.3.1. Fejezet). A lehatárolás által érintett területen a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.”



Zöldfelület-, táj- és természetvédelem Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve - részlet

Tájképvédelmi terület ovezete
(Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)

FRSZ - Beépítési sűrűség

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározása szerint a beépítési sűrűség „a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma”.



A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége Forrás: FRSZ 1. melléklet - részlet

Ennek megfelelően az FRSZ meghatározza a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók beépítési sűrűségét. Az FRSZ a beépítési sűrűségi értékeket úgy állapítja meg, hogy a jellemzően pincszinti - korábbi jogszabályi rendszer alapján nem számítandó- lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, emellett külön rendelkezik a parkolást célzó garázsterületekre vonatkozóan is.

Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőből áll, vagyis a beépítési sűrűség (bs) térképen jelölt értéke

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) értékből tevődik össze.

A fentiek alapján a tervezési területen Vi-3 jelű beépítésre szánt területfelhasználási egység helyezkedik el. Vi-3 jelű területfelhasználási egységben a beépítési sűrűség (bs) 1,25, amely az általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) 1,0 értékből és a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) 0,25 értékből tevődik össze.

3.3.1.1 Kerületi építési szabályzat

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete 20/2018. (VI.26.) Ök. számú rendeletével hagyta jóvá Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatát.



Hatályos szabályozási tervlap - részlet

Atervezési terület nagy része Vi-3/SZ-F1 jelű vegyes - intézményi - területek építési övezetbe sorolt. A beépítési paraméterek a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	A telek legkisebb szélessége	Beépítési mód	Beépítettség mértéke		Épület- magasság	Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt		szmá	szmp	
	m ²	m		%	%	m	m ² /m ²	m ² /m ²	%
Vi-3/SZ-F1	3000	80	SZ	35	40	7,5	1,15	0,25	30

Beépítési paraméterek

AVi-3 jelű építési övezetek általános előírásai

180. § (1) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális és közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) egyéb közhasználatot szolgáló,
- g) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ha) vendéglátó,
 - hb) sport,
 - hc) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - hd) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
 - he) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).

(4) A telken kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 15.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha a zépítési övezet másként rendelkezik.

(5) Nem létesíthető

... c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület - kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,

(6) A telken - ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -, több főépület helyezhető el.

(7) Kiszolgáló épület - az önálló parkolóház, vagy terepszint alatti önálló mélygarázs kivételével - csak az (1) bekezdés c)-d) pontszerinti főrendeltetés esetén létesíthető.

(8) Melléképítmények közül - ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -,

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) hulladéktartály-tároló,

- d) építménynek minősülő - épülettől különálló - kirakatszekrény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

181. § (1) A pinceszint, vagy mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50 %-án legalábbfélintenzív zöldtetőt kell létesíteni.

183. § (1) Az 51. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai - az építési övezet előírásainak figyelembevételével -

a) új épület építésénél, vagy a meglévő épülethez utólagosan létesülő, továbbá a többlet parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket

aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában, vagy a telken belüli önálló mélygarázsban kell kialakítani,

ab) lejtős telek esetében támfalgarázsban,

ac) az épület földszintjén akkor szabad elhelyezni, ha azt az építési övezet nem tiltja,

ad) felszíni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi;

b) amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor

ba) a beépítés mértékébe nem beszámító teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy

bb) földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül,

c) a telken a 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettséget - ha az építési övezet másként nem rendelkezik-

ca) az esztergomi vasúttól délre legalább 50%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban,

cb) az esztergomi vasúttól északra legalább 30%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban kell biztosítani,

d) amennyiben a felszíni parkoló létesítése az 1ad), vagy a c) pont alapján megengedett, akkor az előkertben, továbbá a főforgalmi út menti teleksávban legfeljebb a parkolási kötelezettség 30%-a helyezhető el,

(2) A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutcaként kialakított közterületek, illetőleg közhasználat céljára átadottterületek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása lehetővé teszi.

(3) Az építési övezetek területén

- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem létesíthető öndíllóparkolóterület és garázs, a szállás jellegű főépületek kiszolgálása kivételével,*
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaróhatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.*

196.§ (7) A Vi-3/SZ-F1 és a Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetek területén

a) az 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül

aa) kereskedelmi, szolgáltató,

ab) egészségügyi, szociális, kulturális és közösségi szórakoztató,

ac) igazgatási, iroda, továbbá

ad) szállás jellegű,

ae) egyéb közhasználatot szolgáló,

af) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs,

ag) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint

ah) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb rendeltetés létesíthető, a b) pont együttes figyelembevételével;

b) a Vi-3/SZ-F1 és a Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetekben lakás nem létesíthető;

c) az előkert mérete 10 méter;

d) az oldalkert mérete 6,0 méter;

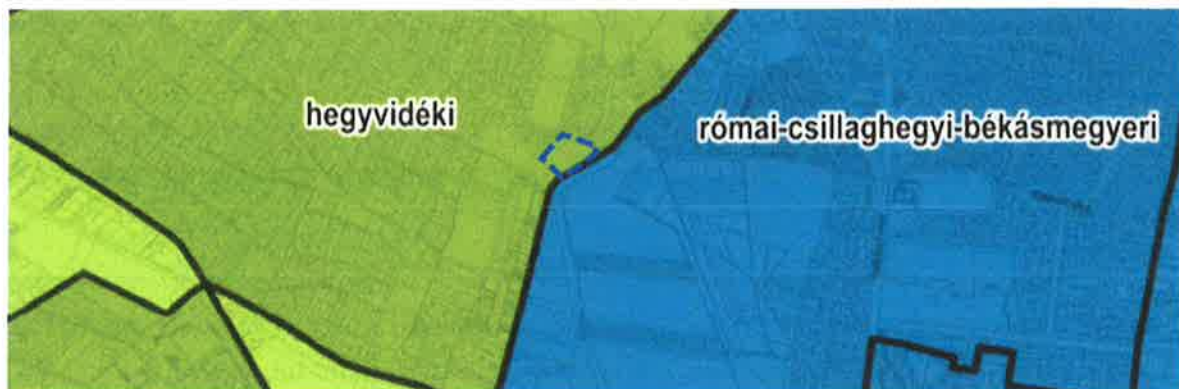
e) a hátsókert mérete 12,0 méter;

f) a parkolási kötelezettség intenzíven fásított felszíni parkolóban biztosítható, önálló irodaház esetén legfeljebb a parkolási kötelezettség 50%-ában.

245. § (1) A telkek megközelítésére, az utakra vonatkozó kiegészítő rendelkezések:

b) az Aranyhegyi és Pusztakúti úton az ingatlan kiszolgálást biztosító közvetlen gépjármű számára szolgáló útsatlakozás, vagy kapubehajtó csak akkor létesíthető, ha az ingatlan más közterületről nem szolgálható ki.

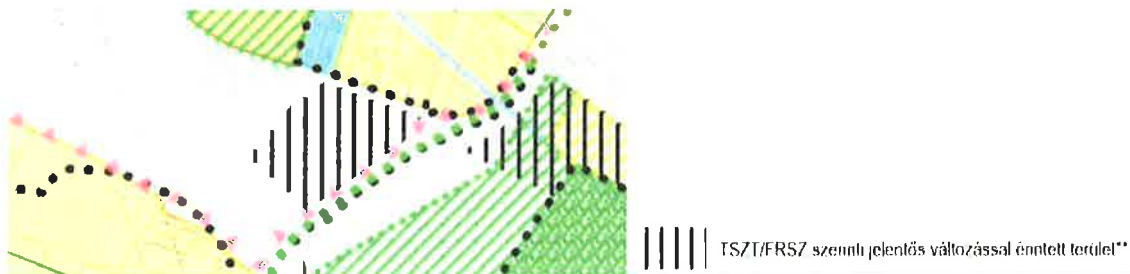
Az ÓBÉSZ melléklete alapján a tervezési terület a hegyvidéki lehatárolásán belültalálható. A személygépjárművekre vonatkozó parkolási táblázatot a szabályzat 4. B. melléklete tartalmazza:



A parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területeit bemutató térkép - részlet

Funkció	Parkolási kötelezettség	Közterületi engedmény
	db	%
Kereskedelmi egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 10m ² , e fölött minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után		
1000 m ² bruttó szintterületig - új építés esetén	0,5	0
1000 m ² bruttó szintterülettől - új építés esetén	0,75	0

5. melléklet Korlátozással és védelemmel érintett területek



Az ÓBÉSZ 7. § (7) bekezdése alapján az 5. mellékleten az FRSZ szerinti jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

A hatályos SZT a módosítással érintett terület keleti oldalán telepítendő fasor, illetve megtartandó/ kiegészítendő fasor vonalát jelöli. Ezek a vonalak alapvetően a területen kívül esnek, viszont a fejlesztés érinthet faegyedeket. Ezekre az ÓBÉSZ a következő szabályokat írja le:

20. § (2) c) a „telepítendő fasor” jelölés esetén

ca) a közterületeken, a „telepítendő fasor”-ként jelölt szakaszokon a fasor telepítésének műszaki feltételeit biztosítani kell a közterület keresztmetszeti elrendezésének változása, átépítése során, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával, kivéve, ha a már meglévő vagy tervezett közműlétesítmény azt nem teszi lehetővé,

cb) a jelölt szakaszon a telepítésre kerülő fák számára biztosítandó közműmentes élettér minden irányban legalább 1,5 méter széles kell, hogy legyen;

cc) telken belül új beépítés, tereprendezés esetén a jelölt helyen, vagy annak környezetében fasorjellegű faültetés feltételeit biztosítani kell és a faültetést az építési tevékenység befejezését követő 1 éven belül végre kell hajtani;

d) a „megtartandó/kiegészítendő fasor” jelölés esetén a közterületeken a keresztmetszeti tényezők változtatásakor biztosítani kell a jelölt „megtartandó/kiegészítendő fasor” megőrzését, hiányzó szakaszainak kiegészítését, továbbá a rekonstrukció és a fenntartás műszaki feltételeit, a növény-egészségügyi szempontok együttes figyelembevételével, kivéve, ha a már meglévő vagy tervezett közműlétesítmény azt nem teszi lehetővé,

3.3.2 Településképi rendelet

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete 36/2017. (IX.29.) ök. számmal fogadta el Óbuda-Békásmegyer településképiének védelméről szóló önkormányzati rendeletét (TKR).

A rendelet 2. számú, településképi szempontból meghatározó területek című melléklete alapján az érintett ingatlan az átalakuló területek lehatároláson belül található.



TKR 2. melléklet Településképi szempontból meghatározó területek - részlet

35. § (1) Az átalakuló területeken és az átalakuló zöldmezős fejlesztési területeken a meghatározó területekre vonatkozó VI.-VII. fejezet rendelkezésein túl a (2)-(5) bekezdésben foglalt előírásokat is be kell tartani.

(2) Átalakuló területek szabadonálló beépítésű területein új épület létesítése során

a) a 11-es főút és a Szentendrei út felé az épület homlokzati szélessége nem lehet kisebb a telken létesíthető homlokzat szélesség felénél kivéve, ha az ugyan ilyen méretű, az útra merőlegesen mért minimum 10 méteres sávban intenzív zöld térfal létesül,

... c) a tetőzet formai kialakítása során az építészeti kialakítás eszközeként egységes, nagyobb egybefüggő síkokat alkotó napelemek alkalmazhatók, más kialakítás nem megengedett,

... e) az épületek homlokzati anyaghasználatában

ea) időtálló, nemes építőanyagok: kő, tégl, korszerű fémburkolat, szálcement, üveg alkalmazása legyen az elsődleges,

*eb) a napelem homlokzati burkolóanyagként és építészeti formálás eszközeként alkalmazható,
ec) zöldhomlokzat létesíthető.*

A 8. számú melléklet alapján az Aranyhegyi út kiemelt közterület.



3.4 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER BEMUTATÁSA

A tervezési terület nem zöldterületként van szabályozva a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben, viszont a telkek jelenlegi használata, valamint a 22731/1 hrsz.-ú ingatlanon tervezett zöldterület kialakítása alapján fontos a zöldfelületi rendszer elemzése.

3.4.1 Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési lehetőségei

A III. kerület zöldfelületi rendszerének elemei:

- Területfelhasználási egységek:
 - o Erdőterületek
 - o Közparkok
 - o Közkertek
 - o nagy zöldfelülettel rendelkező különleges és különleges beépítésre nem szánt területek;
 - o Intézményi zöldfelületek
- Egyéb:
 - o Vonalas szerkezeti elemek; fasorok, vízfolyások
 - o Telken belüli zöldterületek
 - o Sétányok

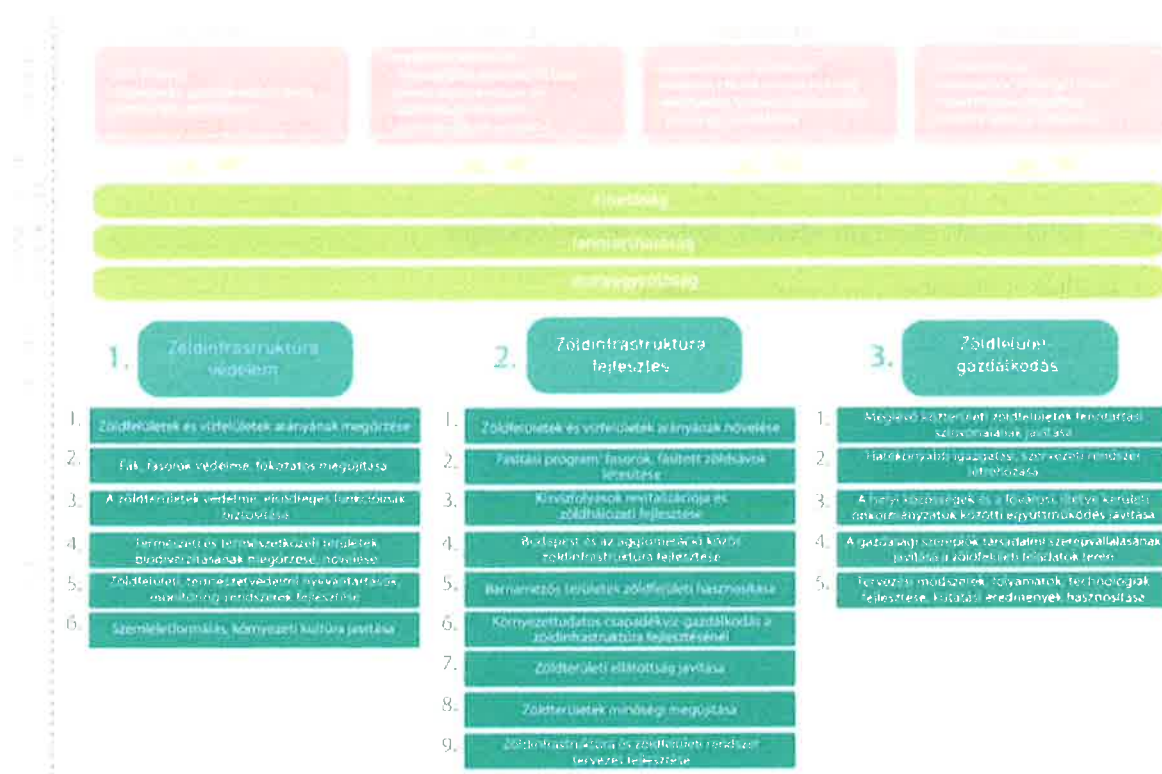
A III. kerület Önkormányzata nagy hangsúlyt fektet a zöldterületek fejlesztésére, mely az ÓBÉSZ-ben, valamint környezetvédelmi programjában is megjelenik. Ezek mellett a területre érvényesek a Budapest teljes területére vonatkozó fejlesztési koncepciók, rendeletek is.

Budapest zöldfelületi rendszerének fejlesztési koncepcióját jóváhagyta 1255/2017. (VIII.30.) Főv. Kgy. határozatával. Az elfogadott dokumentum alapján Budapest zöld városként a városfejlesztést céltudatosan, a zöldfelületi, táji, természeti értékeket és az itt élők, dolgozók, az ide látogatók, azaz minden érintett érdekeit messzemenően figyelembe véve végzi azért, hogy a

jövő nemzedékének átadhasa örökségét. Zöldinfrastruktúrája jó minőségű és megfelelő összetételű az egészséges környezet és a klímavédelem biztosításának érdekében, illetve kedvezően befolyásolja a városlakók életminőségét (fizikai, szellemi és mentális állapotát), s így a város versenyképességének egyik fő meghatározója.

A koncepció célja, hogy az ökoszisztéma elemeinek és kapcsolatainak védelmével, illetve fejlesztésével integrált módon biztosítsa és bővítse az ökoszisztéma-javakat, -szolgáltatásokat, továbbá csökkentse a környezeti és klimatikus kockázatokat. Ehhez szorosan kapcsolódik a lakosság szabadtéri rekreációs igényeinek kielégítése, valamint a különböző funkciókat ellátó zöldterületek és városi szabadterek hálózatának kialakítása és fejlesztése.

A koncepció célrendszere 3 pillérről áll.



A koncepció célrendszere

(Forrás: Budapest Zöldinfrastruktúra Koncepciója 2030)

Budapest zöldinfrastruktúra fejlesztését bemutató ábra a területtől keletre a Mocsárosdűlő területére egy potenciális parkra tesz javaslatot¹. A tervezési terület határában, az Aranyhegyi út mentén településképvédelmi jelentőségű, meglévő fasor található.

¹Mocsárosdűlő természetvédelmi célú rehabilitációja, zöldinfrastruktúra fejlesztésének előkészítése tervezése jelen dokumentum elkészítésével párhuzamosan zajlik.



A Zöldinfrastruktúra fejlesztési terv III. kerületet érintő kivágata
(Forrás: Budapest Zöldinfrastruktúra Konceptiója 2030)

A célok között megjelenik a környezettudatos csapadékvíz-gazdálkodás a zöldinfrastruktúra fejlesztéshez kapcsolódóan elsősorban, de ezek irányelveit a területen található csapadékvíz tározó fejlesztése esetén is figyelembe vehető, illetve fontos a Mocsárosdűlő fejlesztése során is.

A terület zöldfelületi kialakítását elsősorban a TKR-ben megfogalmazott növények telepítésével foglalkozó előírásai, illetve a parkoló zöldfelületeire vonatkozó szabályok határozzák meg. A rendelet 39. §-a meghatározza, hogy

- milyen növényfajokat nem lehet telepíteni a DINPI adatszolgáltatása alapján (lásd: TKR 13. melléklet),
- milyen ültetési távolságokat kell alkalmazni az épületek falától, ingatlanhatártól.

PARKOLÓK NÖVÉNYTELEPÍTÉSÉNEK MINTÁÁBRÁI

1. PARKOLÓSZÉLEK MENTI EGYSÉGES ZÖLDSÁVBAN TÖRTÉNŐ ÜLTETÉS ESETÉN



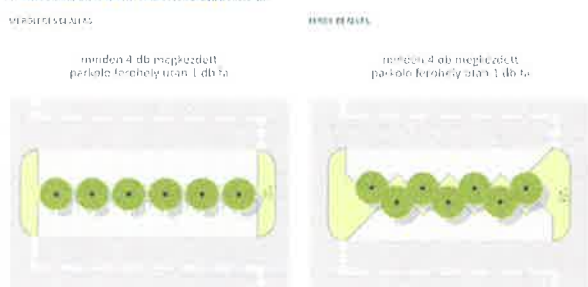
2. PARKOLÓSZÉLEK MENTI JÁRDASÁVBAN (FAVÉRMÁRCSOK) TÖRTÉNŐ ÜLTETÉS ESETÉN



3. PARKOLÓÁLLÁSOK KÖZÖTTI ZÖLDSÁVBAN TÖRTÉNŐ ÜLTETÉS ESETÉN



4. KÖZPÉNZKÖZSÁVVAL KIALAKÍTOTT PARKOLÓSZÉLEK ESETÉN



A rendelet 40. §-a és a 6. melléklet pontosan meghatározza, hogy a parkolók fásításáról hogyan kell gondoskodni, mely szabályok szigorúbbak az OTÉK 42. § (7) bekezdésében meghatározott elveknél annak érdekében, hogy jól működő, akár ökológiai értékkel bíró zöldfelületek alakuljanak ki. Ennek érdekében:

- Telken vagy közterületen a 6 férőhelynél nagyobb, új felszíni parkoló csak fásított parkolóként létesíthető;
- Növénytelepítés szabályai a parkolóállás rendjének megfelelően kerül meghatározásra;
- Nem számít fásított parkolónak a parkolóállások között pontszerűen elhelyezett favermes fásítás;
- Az előkertben - amennyiben annak kialakítását más jogszabály nem tiltja - 60 férőhelynél nagyobb felszíni parkoló csak

intenzíven fásított módon alakítható ki. A parkoló fásítást úgy kell megvalósítani, hogy az biztosítsa a parkolóférőhelyek megfelelő árnyékolását;

- Nem közterületi nagyméretű parkoló esetén, ha annak befogadóképessége 50 férőhelynél nagyobb, akkor a parkoló-sorokat egymástól legalább 2,0 méter széles, fásított zöldsávval kell elválasztani;
- A parkolófelület melletti összefüggően beültetett zöldsáv legfeljebb 6,0 méterenként, maximum 1,5 m széles burkolt gyalogos átvezetésekkel tagolható;
- Parkolók fásításánál nagy lombkoronát növelő, túlkoros, legalább kétszer iskolázott 14/16 törzskörméretű sorfa minőségű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő;
- A parkolókat elválasztó zöldsávokban legalább kétszintes parkolófelületet kell kialakítani,

A Budapest Főváros III. Kerület Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 23/2018 (V.30.) önkormányzati rendelete a kerületi zöldterületek és zöldfelületek, valamint a fás szárú növények védelméről gondoskodik a kerület zöldterületeinek, zöldfelületeinek károsodásának megelőzéséről, elhárításáról, a bekövetkezett károsodás csökkentéséről, illetve a indokolatlanul megszűnő növényállományok pótlásáról. Ez kimondja:

5. A magánterületi fás szárú növények védelme

A fás szárú növények kivágásának engedélyezése

8. § (1) Magánterületen lévő, e rendelet hatálya alá tartozó fát kivágni - a 9. § szerinti esetek kivételével - csak végleges fakivágási engedély alapján szabad.

(2) Fát magánterületen kivágni különösen építmény elhelyezése, veszélyhelyzet elhárítása, környezetrendezés miatt vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból lehet. A kivágott fa pótlásáról a 12. §-ban meghatározottak szerint gondoskodni kell.

Pótlás

12. § (1) Az engedélyes köteles a kivágási engedélyben megállapított mértékben és módon gondoskodni a kivágott fák pótlásáról. A pótlás határideje a kivágástól számított egy év. Amennyiben a kivágás idejét nem jelentik be, úgy a kivágási engedély véglegessé válásától számított egy éven belül kell a pótlást elvégezni.

(1a) A pótlásról vegetációs időszakon kívül kell gondoskodni.

(3) Magánterületi fás szárú növények építési tevékenység érdekében szükséges kivágása esetén az építkezéssel érintett ingatlanon történő telepítés határideje az épület használatbavételi engedélyezési vagy a használatbavétel tudomásulvételi eljárás befejezését követő év december 31., de legkésőbb a kivágási engedély véglegessé válásától számított 5 év. Az építkezéssel nem érintett ingatlanon történő telepítés határideje a kivágást követő év december 31.

(5) Magánterületi fás szárú növények kivágása esetén a pótlást elsősorban telken belül kell elvégezni. Ha ez valamilyen okból nem lehetséges, akkor a 13-14. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

(6) A fapótlás mértéke engedélyezett magánterületi fás szárú növény kivágása esetén:

a) a veszélyhelyzettel fenyegető fás szárú növények kivágása esetén a kivágandó fás szárú növények darabszáma;

b) Óbuda-Békásmegyer településképeinek védelméről szóló 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: TKR) meghatározott nem telepíthető fás szárú növények esetében a kivágandó fás szárú növények darabszáma;

c) gyümölcsfák esetében a kivágandó fák darabszáma;

d) 10 cm törzsátmérő alatti fás szárú növények esetén a kivágandó fás szárú növények darabszáma;

e) egyéb esetben a kivágni tervezett fás szárú növény törzsátmérőjének 100%-a.

(10) A pótlást kizárólag lombhullató fajtájú fával lehet teljesíteni, kivéve a TKR-ben meghatározott nem telepíthető növényfajokat.

Pótlás kompenzációja

6. Közterületi fák pótlására vonatkozó kiegészítő rendelkezések

16. § (1) Közterületi fa pótlása esetén a 12. § (1)-(6) és (8)-(10) bekezdésében, a 13. § (2)-(3) bekezdésében, valamint a 14-15. §-ban foglalt rendelkezéseket alkalmazni kell.

(1a) Közterületen történő pótlás legalább kétszer iskolázott és minimum 6 cm törzsátmérőjű vagy 18/20 cm törzskörméretű fával teljesíthető.

(1b) Közterületen történő pótlás során a fákat minimum 1 m³-es ültető gödörben, három oldali karózással, a karók felső részén történő merev összekötéssel, nyolcas kötözéssel kell elültetni.

(2) Amennyiben a pótlás közterületen történik, az ültetést végző az ültetett fás szárú növényeket fenntartásra átadja az ÓBKF-nek.

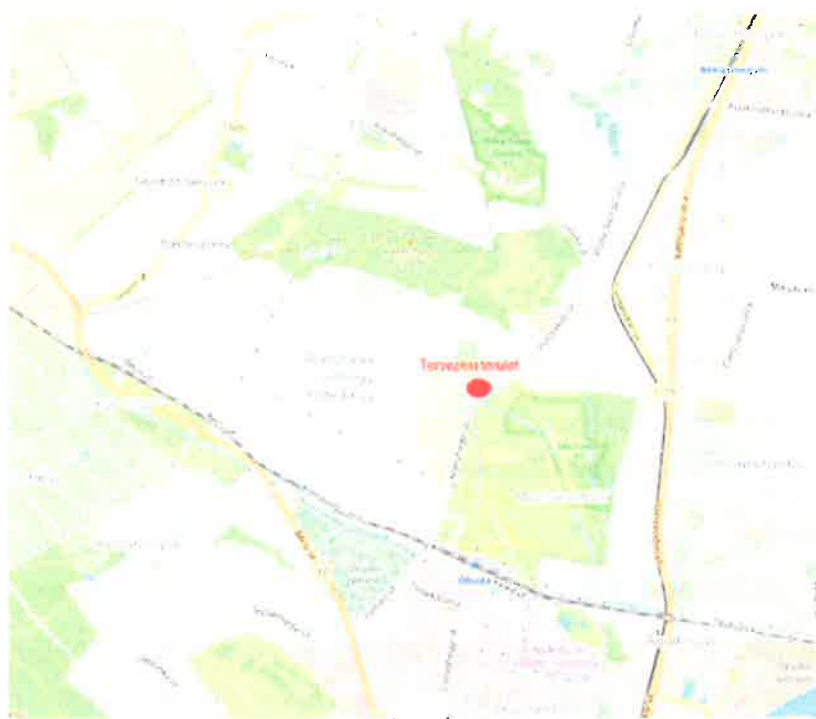
3.5 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

Jelen közlekedési vizsgálati munkarész célja Budapest III. kerületben, Ürömhegyen, az Aranyhegyi út és a Mésző utca környezetében a 22728/5 és a 22731/1 hrsz-ú ingatlanok fejlesztésének közlekedési szempontú vizsgálata, várható következményeinek feltárása. A tervezési terület jelenleg beépítetlen, fejlesztése során kereskedelmi funkció betelepítését tervezik. A fejlesztéshez szabályozni szükséges a közterületi kapcsolatokat és a parkolási lehetőségeket.

Munkánk során megvizsgáltuk, hogy a jelölt területen megjelenő fejlesztések működéséhez milyen közlekedési kiszolgálás szükséges és milyen közlekedési hatásokkal jár a funkció bővülése. A tervezési terület fejlesztése során, közlekedési szempontból alapfeltétel a biztonságos közlekedési lehetőségek biztosítása minden közlekedési mód számára (ezért szükséges a bejáratok, megközelítési lehetőségek alapos vizsgálata).

A tervezés során betartottuk az e-UT 03.01.11. „Közutak tervezése (KTSZ)” és az e-UT 03.02.21 „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása” c. Ütügyi Műszaki Előírások vonatkozó rendelkezéseit.

A tervezés során a megbízónktól kapott adatszolgáltatással dolgoztunk.

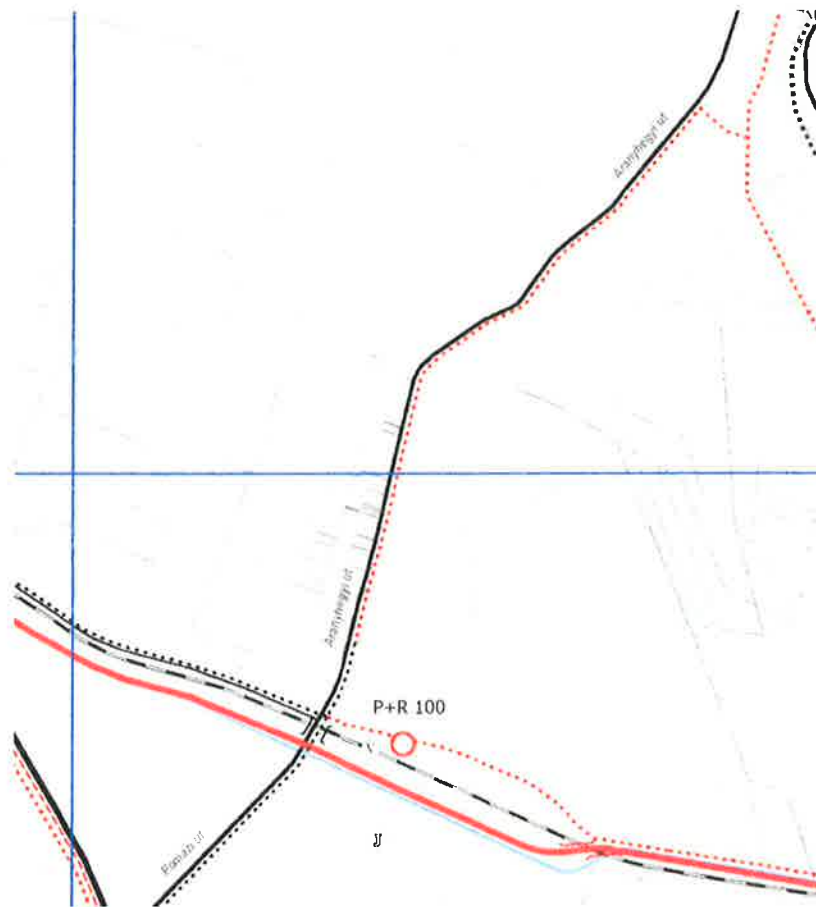


3.5.1 Tervelőzmények

A távlati elképzelések megismerése érdekében megvizsgáltuk a felsőbbrendű és a települési terveket is:

- **Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 2021.**

Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének vonatkozó tervlapjának tervezési terület szomszédságában fekvő Aranyhegyi út mentén tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra. Egyéb fejlesztés a vizsgált ingatlan közvetlen környezetében nem tervezett.



K-2 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, vonatkozó részlet

3.5.2 Térségi kapcsolatok

A tervezési terület megközelíthetőségét, az országos főúthálózathoz való kapcsolatát a tervezési terület mellett fekvő Aranyhegyi út (városi főút) adja, amely közvetlen kapcsolatot biztosít a 10. sz. I. rendű főúttal és az Ürömi úton keresztül közvetetten a 11. sz. I. rendű főúttal is. A 11. sz. főúton észak felé haladva kb. 3 km távolságban fekszik az M0 autópályát környújtó, amelyen keresztül elérhető az országos gyorsforgalmi hálózat egésze.

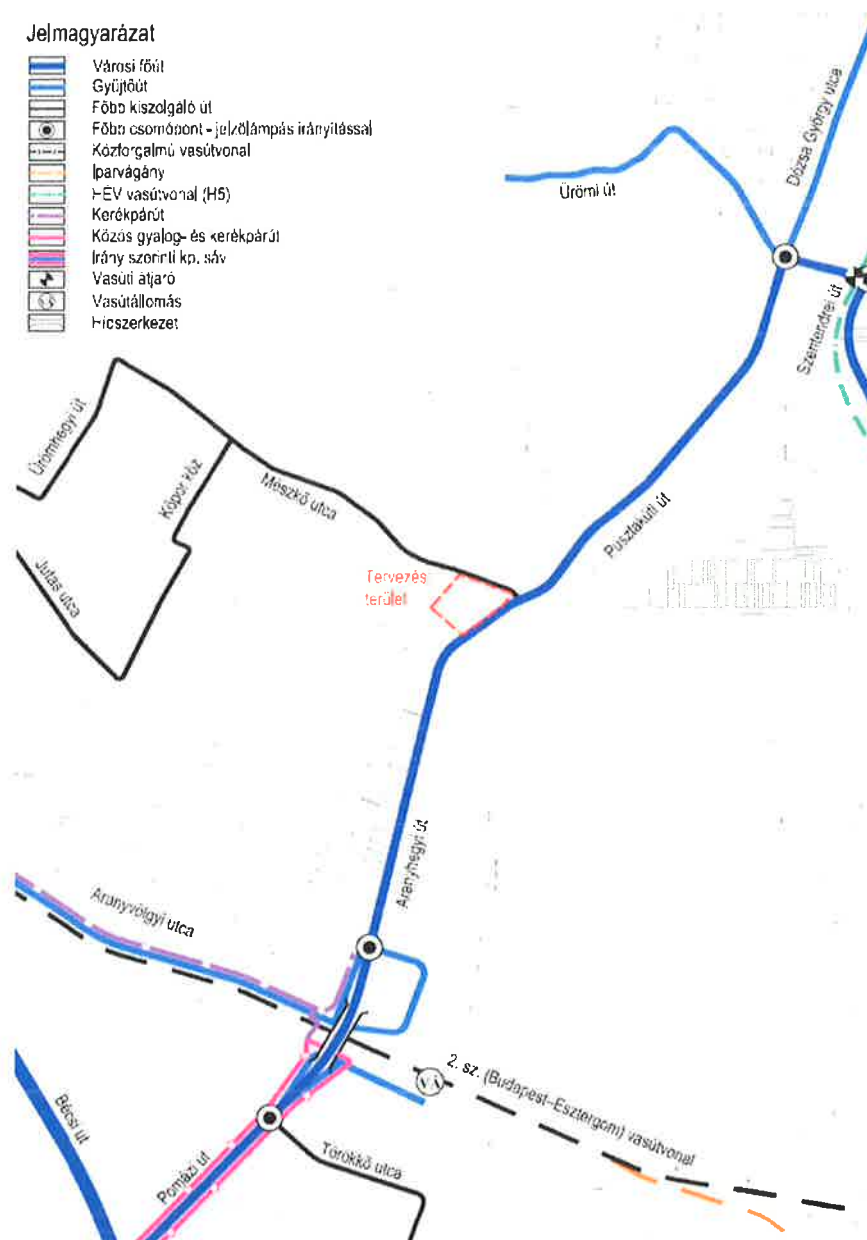
A főváros belterülete a 10. és a 11. sz. főúton keresztül egyaránt megközelíthető, ezek a főútszakaszok biztosítják annak leggyorsabb elérhetőségét.

3.5.3 Közúti közlekedés

A 10. sz., 11. sz. országos I. rendű főutak és az M0 autópályát jelentik a tervezési terület fő kapcsolatait az országos főúthálózattal és gyorsforgalmi hálózattal. Az ezekhez való kapcsolatot a helyi/városi főutak és gyűjtőutak biztosítják, amelyek a tervezési területet közvetlenül érintik.

Városi főút:

A tervezési terület fő megközelítését az Aranyhegyi út (B.IV.b.C.) biztosítja, amely aszfaltburkolattal 2x1 forgalmi sávval, főbb csomópontjaiban jelzőlámpás irányítással, egyoldali járdával, zóldsávokkal és egyoldali nyílt árokkal kiépített.



K-3 Meglévő közlekedési hálózat

Gyűjtőút:

A szabályozás alatt álló terület keleti határa, a terület egyik közúti kapcsolatát biztosító útszakasz a gyűjtőútként üzemelő **Mésző utca (B.V.c.C.)**, amely kb. 5 m széles aszfaltburkolattal kiépített, egyik oldalán kiemelt, másik oldalán süllyesztett szegéllyel határolt útszakasz, amely mentén egyoldali gyalogjárda halad. Az útra folyó csapadékvizek elvezetését nyílt árok biztosítja a beépítetlen terület mentén.

Az Aranyhegyi út és a Mésző utca csomópontjában jelzőtáblával irányított csomópont működik, amelyben szigetekkel védett gyalogátkelőhely található. A főúton haladó gépjárművek vezetőit keresztirányú, sárga burkolati jelek figyelmeztetik a lassítás szükségességére.

Forgalomtechnika

A tervezési terület környezetében található lakóutcák és a városi főútként üzemelő Aranyhegyi út csomópontjai jelzőtáblával irányítottak, a hálózati szerepből kiindulva a főúton közlekedők elsőbbséget élveznek.

3.5.4 Közösségi közlekedés

A tervezési terület fő megközelítését biztosító Aranyhegyi úton és a Mésző utcán is több autóbusszmegállóhely található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában, a két útszakasz csomópontjában mindkét útszakaszon található megálló, így a tervezési terület teljes egészében közösségi közlekedéssel ellátott terület.

Érintett autóbussz-járatok:

- 160 sz. járat: Békásmegyer H - Óbudai rendelőintézet
- 219. sz. járat: Csillaghegy H - Aranyhegy - Csillaghegy H körjárat

Az autóbusszjáratokkal elérhető több Budán közlekedő közúti vasút és a H5 HÉV vonal is, amely a fejlesztendő ingatlan számára rendkívül jó közösségi közlekedési kapcsolatot biztosít.

A tervezési terület környezetére vonatkozó közösségi közlekedési hálózat a K-4 ábrán látható.



K-4 Közösségi közlekedési hálózat

3.5.5 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület egyik határán, a Mészki utcában kiépített, egyoldali található és az Aranyhegyi út mentén is halad egy egyoldali, keskeny gyalogjárda.

A Mészki utcai csomópontban, a buszmegállóhelyek biztonságos megközelítése érdekében kiemelt szigettel és sebességcsökkentésre figyelmeztető burkolati jelekkel védett kijelölt gyalogátkelöhely segíti a gyalogosok közlekedését

Kiépített kerékpáros infrastruktúra nincs a tervezési terület közelében.

3.5.6 Parkolás

A tervezési terület beépíttensége miatt területen jelenleg nem jelentkezik közterületi parkolási igény. A szomszédos lakóterületeken sem jellemző, de előfordul a gépjárművek közterületen várakozása. Időszakosan, a vendég gépjárművek miatt, parkolási többlet jelentkezik a közterületen.

3.6 KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület a főváros III. kerületében, az Aranyhegyi út - Mészki utca-beépített területet feltárársákutca - Saroglya utca által határolt területen fekszik. A terület beépíttetlen, rajta a a 22728/1 telken az Aranyhegy csapadékvíz elvezetésében fontos szerepet játszó záportározó van kialakítva, a 22731/1 telek beépíttetlen. A terület északi és nyugati szomszédóságában családi házas beépítésű területek helyezkednek el, a délnyugati oldal szintén beépíttetlen, míg a délkeleti oldalon a területet a beépíttetlen Mocsáros dűlő található.

A területen a teljes közműellátás kiépített.

A területet jelentős közműgerincek nyomvonalai érintik, ilyen a dn 800-as gerinc vízvezeték, az Aranyhegyi utca keleti oldalán megépített távhővezeték és a Mészki utca nyomvonala mentén lévő Péterhegyi árok.

3.6.1 Vízellátás

Budapest vízellátását, így az III. kerületét is a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A Fővárosi Vízművek vízbázisa a Duna, aminek vizét parti szűrésű kutakból termelik ki. A parti szűrésű kútjai a Szentendrei szigeten, a Duna északi partjain, vagy pedig a Csepel-sziget nagy dunai partján található. A tervezési terület vízbázisai a Szentendrei és a Duna északi partjain üzemelő kutak.

A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízellátó hálózat a város nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A tervezési terület az 1. számú, ún. budai alapzónához tartozik, amely a budai oldal fő vízmű telepétől, a Békásmegyeri teleptől a Gellérthegyi tározókig terjed, és majdnem az egész budai oldal alapellátását szolgálja. A zóna hálózatában a víznyomást az un. Krisztina (23.600 m³) ellennyomó medenceként működő tározó vízszintje (Fsz:145,9 m Bf.) határozza meg. A nyomásviszonyok megfelelőek mind ivó-, mind pedig tűzivíz ellátás szempontjából.

A budai alapzóna hálózatának egyik NÁ 800-as gerincvezetéke végighalad a tervezési terület keleti határán, a Pusztakúti út-Aranyhegyi út-Pomázi út nyomvonalán. Ez a nagy átmérőjű főnyomó vezeték, a Békásmegyeri gépházát köti össze a Gellérthegyi, illetve a Krisztina tározókkal.

A terület ellátását biztosító, szomszédos beépített területeket is kiszolgáló vízelosztó hálózat végighalad NÁ 100-as mérettel a tervezési területet határoló Mészke és Saroglya utcákon. Erről ágaznak le a kisebb utcák vezetékai, ezek szintén NÁ 100-as méretűek, anyaguk zömmel ac., de vannak KPE és GÖV anyagú vezeték is.

A tervezési terület jelenlegi beépítésének következménye, hogy az elosztó hálózaton sok ágvezeték működik, amelyek az ellátás szempontjából kedvezőtlenek, bennük könnyen pangó vizes állapotok alakulhatnak ki, illetve csőtörések vagy rekonstrukciós munkák esetén sok fogyasztó marad vízellátás nélkül.

3.6.2 Vízvezetés

Budapesten, benne a III. kerületben is a csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A kerület korábban csatornázott részein egyesített rendszerű közcsonka hálózat üzemel, a tervezési terület később került csatornázásra és a kiépített csatornahálózat már elválasztott rendszerrel épült.

A tervezési területet határoló utcákban a környező területről érkező szennyvizet elszállító csatornák üzemelnek. A Mészke és a Saroglya utcában dn 300-as, az Aranyhegyi út érintett szakaszán szennyvízcsatorna nem üzemel.

A terület jelenleg beépítetlen, rajta a 22728/1 telken az Aranyhegy csapadékvíz elvezetésében fontos szerepet játszó záportározó van kialakítva, amelybe a Mészke utcai Péterhegyi árok és a Saroglya utcai nyílt árok vezet be a csapadékvizet. A 22731/1 telek jelenleg beépítetlen.

3.6.3 Energiaellátás

A tervezési területen és térségének energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A villamosenergiát világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A termikus célú energiaellátást a területen belül földgázzal elégítik ki.

Villamosenergia ellátás

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt biztosítja.

A tervezési terület villamosenergia ellátásának bázisa a Kaszásdűlői 132/10 kV-os alállomás, amely a területtől délre, a vasút déli oldalán üzemel. Az alállomást felfűző 132 kV-os főelosztó hálózati nyomvonalak oszlopokra helyezve áthaladnak a Mocsáros dűlő területén.

A terület a szolgáltató 10 kV-os középvezetési ellátási körzetéhez tartozik. A Kaszásdűlői alállomásból induló 10 kV-os középvezetési kábelhálózat fűzi fel a tervezési terület körzetében üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyből induló középvezetési elosztóhálózat biztosítja a területen levő fogyasztók ellátását. A területen áthaladnak középvezetési kábelek is, amelyek távolabb körzet ellátását szolgálják. A 10 kV-os hálózatot földalatti elhelyezéssel építették.

A tervezési területen belül üzemelő ksfeszültségű elosztóhálózat oszlopokra helyezve épült, amely oszlopokra helyezett lámpafejek biztosítják a közvilágítást. A jelenleg kiépített közvilágítás sem műszaki, sem energetikai szempontból nem korszerű és az általa nyújtott megvilágítás mértéke minimális, csak a kötelező közlekedés biztonságát szolgálja.

Távhőellátás

A tervezési területtől délre, a vasút túloldalán a Kunigunda utcában üzemel a Kaszádülői Fűtőerőmű, amely Észak-Buda lakótelepeinek -Békásmegyeri, Pók utcai, Kaszádülői és Óbudai lakótelepek- termikus energiaellátását biztosítja. Az erőmű és a távhőhálózat üzemeltetője a BKM Nonprofit Zrt.

A fűtőerőmű felől érkező, az észak-budai lakótelepek ellátását szolgáló gerinchálózat áthalad a tervezési terület mellett, az Aranyhegyi út keleti oldalán. Itt a Mocsaras dűlő mentén térszín felett, bakokra fektetett 2xDN700-as gerincvezeték, amely a békásmegyeri lakótelep ellátását biztosítja

Földgázellátás

A tervezési terület földgázellátását az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt biztosítja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A tervezési terület gázellátásának bázisa a Solymárvölgyi gázátadó állomás, ahonnan nagyközépnomáson érkezik a gerincelosztó hálózat a tervezési terület térségébe. A vasút déli oldalán haladó gerincvezetésekről az Aranyhegyi út felé épült ki leágazás, amely végighaladva a tervezési terület nyugati szélén, az Aranyhegyi úton DN 150-es mérettel halad északi irányba tovább. A Rozália utca-Zsófia utca keresztezésének észak-nyugati saroktelkéig halad, ahol elhelyezett körzeti nyomáscsökkentő betáplálását biztosítja. Ez a nyomáscsökkentő a tervezési terület ellátásának a bázisa. Az erről indított növelt kisnyomású elosztóhálózatról látják el a tervezési területen a gázellátását igénylő telkeket.

3.6.4 Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Budapest, benne a III. kerület, s így a tervezési területnek is a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja, bár a tervezési területen az Invitech, Vodafone Zrt hálózata is áthalad.

A Budapesti szekunderközpontozó Budapest Krisztina primer központ tervezési terület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körű, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat vegyesen föld felett, oszlopokra elhelyezéssel és térszín alatti fektetéssel épült. Sajnálatosan jellemzően külön oszlopsoron halad a ksfeszültségű

elosztóhálózat és külön oszlopsoron a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat. Ezzel a két oszlopsorral szinte betöltik a föld feletti teret.

A városrészben a minőségi műsorvétel lehetőségére a kábel TV hálózat is kiépítésre került. E vonatkozásban is az igények kielégítettek. A kábel TV hálózat is föld feletti elhelyezésű.

A tervezési területen áthalad a kiépített optikai kábelhálózat nyomvonala a 132 kV-os főelosztó hálózat tartóoszlopaire helyezve.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata.

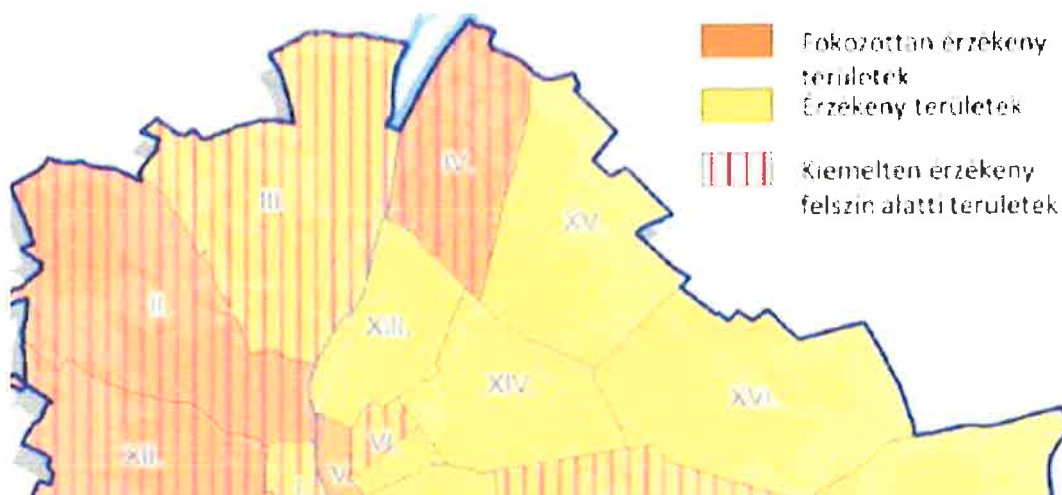
Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone, stb) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A megfelelő vételi lehetőséget a szomszédos területeken elhelyezett hírközlési létesítmények biztosítják. A tervezési területen belül vezetékek nélküli szolgáltatást segítő hírközlési létesítmény nincs.

3.7 KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE

A tervezési terület telkei jelenleg beépítetlen, gyepes zöldfelületek, a 22728/5 hrsz.-ú telken kialakított és használatban lévő záportározó található. A terület biodiverzitási értéke alacsony, viszont környezetében értékes természetközeli terület, a Mocsárosdűlő található, mely területre a szóban forgó telkeknek hatása lehet. Mocsárosdűlő 2021-ben természetközeli besorolást kapott, valamint jelenleg is folynak a terület természeti rehabilitációjának tervezési munkálatai.

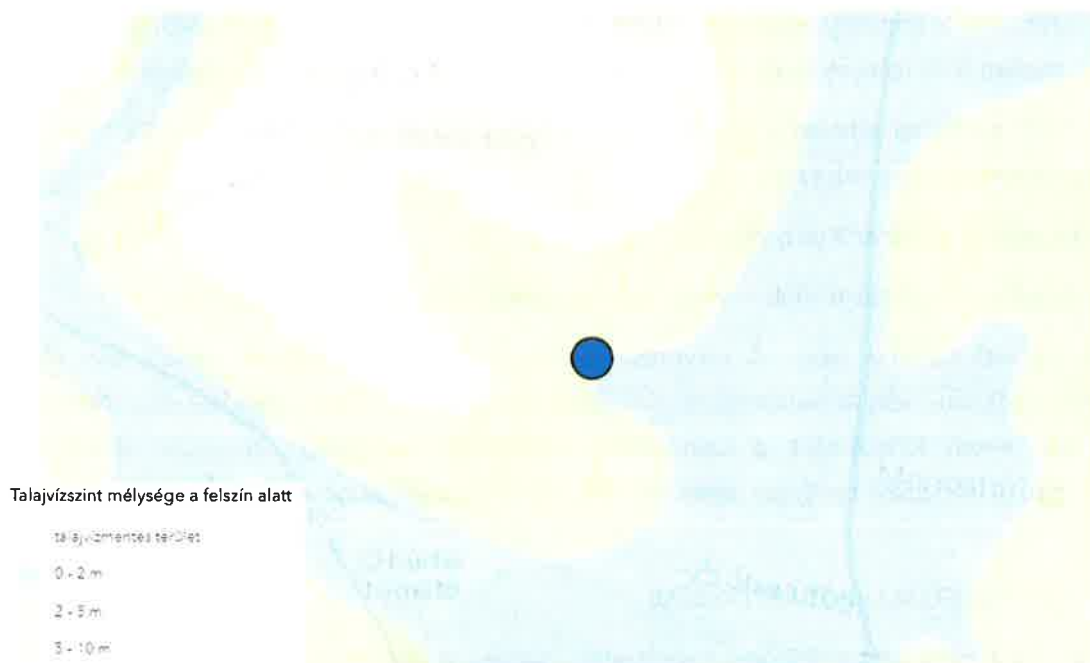
Ebből adódóan, bár a Mocsárdűlő és a tervezési területek nem közvetlenül határosak, a (22728/1) és a 22731/1 hrsz.-ú ingatlanok befolyásolhatják a természetes környezetet.

A III. kerület teljes területe felszín alatti víz szempontjából érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület a 27/2004 (XII. 25.) KvVM rendelet A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról alapján.



(Forrás: Budapest Települészerkezeti Tervének helyzetelemzés értékelésének munkarésze)

A terület domborzatából adódóan a tervezési területek befolyásolják a Mocsárosdűlőre jutó elfolyó csapadékvíz mennyiségét, valamint a talajvízszintjét is.



A terület talajvízszint mélysége (forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/tvz/>)

A kerület különös figyelmet fordít a környezetvédelemre és környezetvédelmi programjában megjelenik a zöldterületek védelme, fejlesztésük lehetőségei, valamint a meglévő fasorok védelme, újak folyamatos kialakításának terve. A 22728/1 és a 22731/1 hrsz.-ú telkek határában megtartandó fasor található és fut végig a Pusztakúti, valamint az Aranyhegyi utakon, így lineáris zöldfelületi elemként ökológiai folyosóként funkcionál.

4 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1 BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A 22731/1 helyrajzi számú ingatlanon csapadékvíz elvezető árok vezet keresztül, mely a Mészkö utcával párhuzamos. A csapadékvíz elvezető árok kiszabályozása szükségszerű, minimális mérete az árokkal párhuzamosan 1 méter.

A hatályos szabályozási terv a Mészkö utcát és a Saroglya utcát 12 méter szélességű tervezett közterülettel köti össze.

Az egyeztetések során az önkormányzat részéről alapvető szempontként fogalmazódott meg, hogy a 22731/1 hrsz-ú magántulajdonú telekből kiszabályozandó területet minimalizáljuk és a szabályozás kompenzálásaként a szomszédos 22728/5 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek felé történjen telekhatár-rendezés.



Javasolt telekhatár (forrás: saját szerkesztés)

22731/1 hrsz.-ú telek területe	7277 m ²			ebből beépíthető	
ebből a hatályos terv alapján kiszabályozott	- 475 m ²	maradt	6802 m ²	35 %	2381 m ²
a tervezett módosítás során kiszabályozásra kerül a 3 m gyalogút miatt	- 115 m ²				
betonárok miatt kiszabályozásra kerül	- 413 m ²				
4 m-es telekhatár-rendezés esetén	+ 395 m ²	maradt	7144 m ²	35 %	2500 m ²

Az önkormányzattól kapott adatszolgáltatás alapján, a záportározó irányába történő 4 méteres telekhatár eltolás esetén, a záportározó térfogata 42,5 m³-el csökken. A záportározó telkét (hrsz. 22728/5) szabályozási vonal érinti a hatályos terv szerint. A telek szabályozás utáni mérete 5852 m². A hatályos előírások alapján kialakítható legkisebb telek területe 3000 m². 4 méteres telekhatár rendezés esetén a telek mérete 5457 m²-re csökken, tehát a kialakítható legkisebb telek területének még bőven megfelel.

A fejlesztési elképzelések szerint a 22731/1 helyrajzi számú, magántulajdonú telken a hatályos övezeti előírásoknak megfelelő rendeltetésű kereskedelmi létesítmény épül.



Tervezett beépítés (forrás: saját szerkesztés)

		fejlesztési elképzeléseknek való megfelelés, megjegyzések
telek területe	7144 m ²	
tervezett épület	2053 m ²	
beépítettség	29 %	hatályos előírás 35 %, megfelel
zöldfelület	1593 m ²	
zöldfelületi mutató	22 %	hatályos előírás 30 %, nem felel meg
burkolt felület	3499 m ²	
burkolt felületek aránya	49 %	

előkert	5 m	hatályos előírás 10 m
oldalkert	4 m	hatályos előírás 6 m
parkolóhely telken belül	108 db	
parkolóhely közterületen	10 db	
árusítótér maximuma - nettó (élelmiszer + illatszer)	1080 m ²	fejlesztési elképzelés szerinti méretben elhelyezhetőek
raktárak		fejlesztési elképzelés szerinti méretben elhelyezhetőek
étterem, dohánybolt (nem tartoznak a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet alá)		fejlesztési elképzelés szerinti méretben elhelyezhetőek, de közterületen

A telek beépíthetőségét lényegében az OTÉK 42. § (10) bekezdése korlátozza, mely szerint a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet esetén az árusítótér minden megkezdett 10 m² után egy parkolóhelyet kell biztosítani. A telken belül elhelyezhető parkolóhelyek száma 108 db, tehát az árusítótér maximuma 1080 m². Az OTÉK 42. § (10) bekezdése alá nem tartozó üzletek esetében az ÓBÉSZ módosítása esetén a parkolás telken kívül is biztosítható.

Az elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számát az ÓBÉSZ 4. C. melléklete szabályozza. Kereskedelmi létesítmények esetében 1000 m²-ig az árusítótér minden megkezdett 150 m² után 2 db, 1000 m² felett minden megkezdett 500 m² után 2 db férőhely biztosítandó, melyről telken belül kell gondoskodni.

4.2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

4.2.1 Szabályozási koncepció

Az érintett ingatlant a hatályos terv Vi-3/SZ-F1 jelű vegyes - intézményi - területek építési övezetbe sorolja.

A telek fő feltárása az Aranyhegyi útról történik. A hatályos előírások ezt nem teszik lehetővé, ezért az ÓBÉSZ kiegészítő rendelkezéseinek alábbi előírását javasoljuk a Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetre vonatkozóan törölni.

„az Aranyhegyi és Pusztakúti úton az ingatlan kiszolgálást biztosító közvetlen gépjármű számára szolgáló útcsatlakozás, vagy kapubehajtó csak akkor létesíthető, ha az ingatlan más közterületről nem szolgálható ki.”

A hatályos előírások szerint az építési övezetben az előkert mérete 10 méter, az oldalkert mérete pedig 6 méter. Tekintettel arra, hogy a Mészkö utcai árok kiszabályozásra kerül, ezzel az előkerti sáv is távolabb kerül a Mészkö utca túloldalán álló épületektől. Javasolt az előkerti előírást törölni és az OTÉK szabadonálló beépítésére vonatkozó előírásait érvényre juttatni. Az oldalkert méretét 4 méterben határoztuk meg.

A Mészkö utcai csapadékelvezető árok kiszabályozásra kerül. Emellett az Aranyhegyi úttal párhuzamos 12 méter széles közterület szabályozási szélessége 3 méterre csökkenne és a közterület

gépjármű forgalom helyett kizárólag gyalogos forgalom számára lenne megnyitva. Tekintettel arra, hogy a szabályozási szélesség 3 méterre, az előkert mérete pedig 5 méterre csökken, azért, hogy a tervezett kereskedelmi létesítmény ne kerüljön túl közel a lakó épületekhez ezért 8 méter széles „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” kerül rögzítésre a szabályozási terven.

Az OTÉK 42. § (10) bekezdése korlátozza a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzletek esetében a parkolási engedményeket. Ennek következtében nem éri el a zöldfelületi mutató a hatályosan előírt 30 %-ot. Ezért a zöldfelület legkisebb mértékét javasoljuk 25 %-ra csökkenteni. Az OTÉK 2. számú melléklete intézményi vegyes terület esetében a be nem épített terület 50 %-ban minimalizálja a legkisebb zöldfelületet. Azonban Budapest Főváros Településszerkezeti Terve Vi-3 területfelhasználási egységekre vonatkozóan már 20 %-os legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapít meg. Ennek megfelelően OTÉK eltérés szükséges.

Jelenleg a parkolási kötelezettség intenzíven fásított felszíni parkolóban biztosítható, de közterületi kedvezmény nincs. A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzletek kivételével javasoljuk, hogy a parkolási kötelezettség közterületen is biztosítható legyen.

Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezet nincs máshol a kerületben. A tervezett paraméterek a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	A telek legkisebb szélessége	Beépítési mód	Beépítettség mértéke		Épület- magasság	Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	tere- szint alatt		szmá	szmp	
	m ²	m		%	%	m	m ² / m ²	m ² / m ²	%
Vi-3/SZ-F1	3000	50	SZ	35	40	7,5	1,15	0,25	25

További előírások Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetre:

- az építési övezetekben lakás nem létesíthető;
- az előkert mérete 5 méter (OTÉK előírás);
- az oldalkert mérete 4,0 méter;
- a hátsókert mérete 12,0 méter (nem változik);
- a Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetekben a parkolási kötelezettség intenzíven fásított felszíni parkolóban biztosítható, önálló irodaház esetén legfeljebb a parkolási kötelezettség 50%-ában. Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetekben a parkolási kötelezettség felszíni parkolóban is biztosítható.
- Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetekben, a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével, a parkolási kötelezettség közterületen is biztosítható.

- Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben felszíni parkolás esetén a parkolófelület legalább fele gyeprácsos parkolóként is kialakítható és 25%-ban számítható be a telek zöldfelületébe.

Az ÓBÉSZ 66.§ (4) bekezdése alapján jelenleg kereskedelmi rendeltetést kiszolgáló esetben nem vehető figyelembe a műanyag gyepráccsal kiépített zöldfelület ezért a 66.§-t is módosítani szükséges.

(5) Nem vehető figyelembe a telek zöldfelületének számítása során

- a) a beton gyepráccsal kialakított felület, továbbá a gépkocsi lehajtó területén kialakított zöldsáv területe,
- b) a burkolt környezetben létesülő 1 m² alatti zöldfelület, ami több ilyen zöldfelületként sem vonható össze,
- c) felszíni parkoló 2 m² alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe, kivéve, ha azon belül fa kerül ültetésre.

- Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben a gépészeti berendezéseket akusztikai védelemmel ellátva, építésszerűen takart módon kell elhelyezni.

- 8 méter széles „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” kerül rögzítésre a szabályozási terven, melyet az ÓBÉSZ 66. § (6) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

A Szabályozási Terven rögzített „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolásnak a telekre eső területén

- a) a zöldfelületet háromszintes növényállománnyal, kerként, parkként kell kialakítani,
- b) a burkolt felület aránya nem haladhatja meg a lehatárolás területének az 1/3-át, kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik,
- c) épület csak akkor helyezhető el, ha azt a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása meghatározott arányban lehetővé teszi.

- A 245. § (1) bekezdése módosul: A telkek megközelítésére, az utakra vonatkozó kiegészítő rendelkezések:
- b) az Aranyhegyi és Pusztakúti úton, a Vi-3/SZ-F1 építési övezet kivételével, az ingatlan kiszolgálást biztosító közvetlen gépjármű számára szolgáló útsatlakozás, vagy kapubehajtó csak akkor létesíthető, ha az ingatlan más közterületről nem szolgálható ki.

4.2.2 Építési övezet paraméterek megfeleltetése a TSZT és FRSZ előírásainak

A javaslat alapján a terület előírt beépítési százaléka nem változik, ezért a beépítési sűrűség ellenőrzésére nem került sor.

Legkisebb zöldfelületi átlagérték

A TSZT meghatározza az egy területfelhasználási egységbe tartozó tömbök - a területfelhasználási egység területére számított - átlagos zöldfelületi arányát. A terület vonatkozásában az intézményi,

helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) területfelhasználási egységre határoz meg átlagértéket. A területfelhasználási egységre vonatkozóan 20 % a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-3)

Az.	Területfelhasználási egység területe (m ²)	Legkisebb zöldfelületi átlagérték a TSZT 2017 alapján	Legkisebb zöldfelület területe (m ²)	Kapcsolódó építési övezet a KÉSZ-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke az építési övezetben	Legkisebb zöldfelület területe (m ²)
Vi-3	14 580	20%	2 9126	Vi-3/SZ-F1 Kt-kk	25% 0%	3 150

A rendeletben előírt legkisebb zöldfelületi átlagérték az építési övezetben - a területfelhasználási egység területére számított - átlagos zöldfelületi arányt meghaladja.

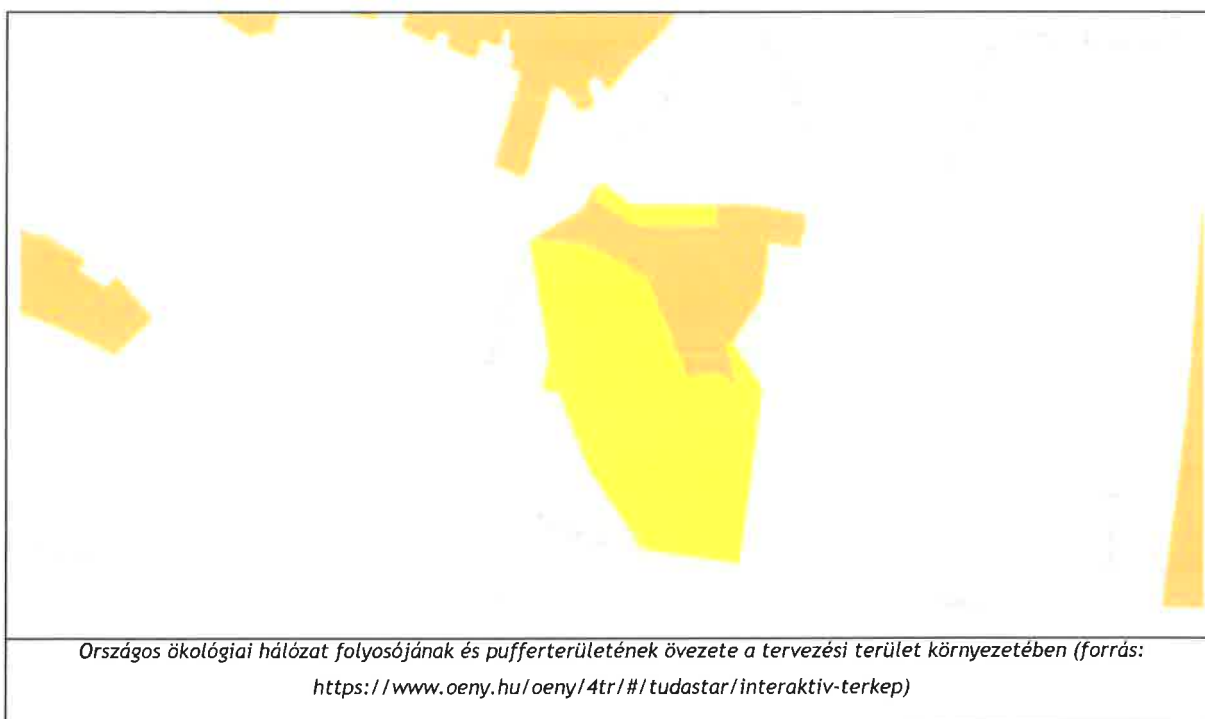
4.3 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

4.3.1 Tájszerkezet, tájhasználat

A tervezett módosítás a tájszerkezet alakulására, mérete miatt, alapvetően nem lesz hatással, a településszerkezetet kismértékben fogja alakítani. A tervezési terület jelenleg gyepterület, így a tervezett beépítés megváltoztatja a településképet annak ellenére, hogy a hatályos építési szabályzat is beépítésre szánt területként szabályozza a területet.

4.3.2 Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek

A módosításnak előre láthatólag táj- és természetvédelmi szempontú hatása nem várható. Országos, vagy nemzetközi védelemi övezet nem érinti a 22728/1 és a 22731/1 hrsz.-ú telkeket, viszont környezetükben országos ökológiai hálózat folyosója, valamint pufferterületének övezete is megtalálható.



A tervezési terület környezetében található Mocsárosdűlő egy része Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeként, illetve természetközeli területként van számontartva.



Budapest helyi jelentőségű védett természeti terület- Mocsáros (forrás:

<https://budapestkozut.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d587d2bb3b9c4ee68848f4c00da5aefe>)

A területen mindennemű fejlesztés során kiemelt szempontnak kell lennie a környező értékes természeti területek és zöldterületek védelme, zavarásának minimalizálása. A tervezési terület nem közvetlenül határos a Mocsárosdűlővel, viszont felszín alatti vizeik közvetlen kapcsolatban vannak, így ügyelni kell a megfelelő csatornázottságra és vízelvezetésre.

A módosítás során az építési övezet zöldfelület legkisebb mértékének mutatója 30%-ról 25%-ra csökken, ezért fontos a zöldfelületek minőségi kialakítása.

Amennyiben a fejlesztések magánterületen, vagy közterületen lévő faegyedek kivágását eredményezik, azokat a hatályos kerületi rendelet alapján pótolni kell.

4.4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

4.4.1 Tervezett fejlesztés

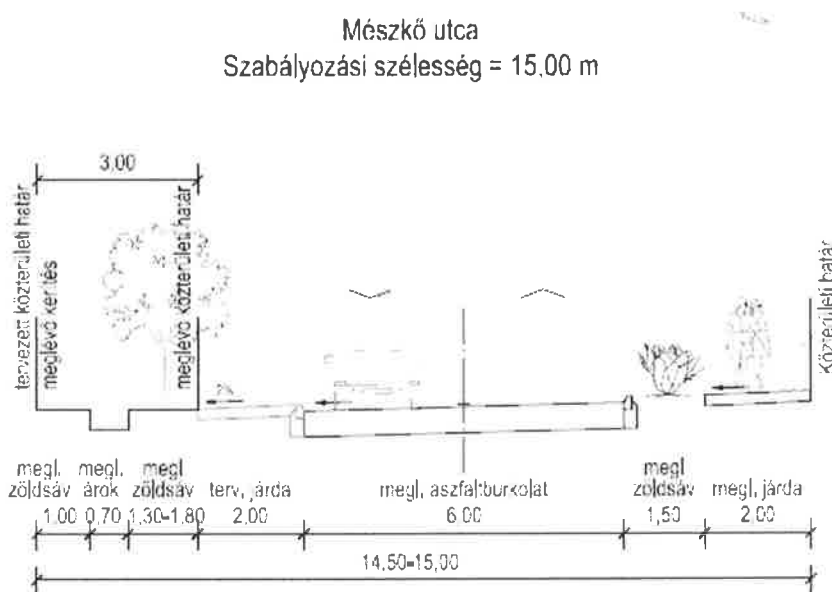
A terület beépítési javaslata szerint a jelenleg beépítetlen területre (hrsz: 22731/1) kereskedelmi központ létesül, parkolóinak többsége az Aranyhegyi utca menti területen épülne. A parkolási mérleget az építészeti munkarész tartalmazza.

4.4.2 Megközelíthetőség

A tervezett fejlesztés a meglévő két határoló út, az Aranyhegyi út és a Mészkö utca irányából közelíthető meg. A Budapest Közút Zrt., mint közútkezelő munkatársaival folytatott egyeztetések alapján lehetőség adódik az Aranyhegyi út felől közúti kapcsolat megnyitására is, annak érdekében, hogy a jelenleg lakóterületek mentén haladó Mészkö utca forgalmi terhelése minimalizálható legyen.

A tervezési területtel határos közterületek mentén gyalogjárda kiépítése javasolt legalább a közösségi közlekedési megállóhelyek és a gyalogos bejáratok közötti szakaszon.

A Mészkö utca esetében javasoljuk a meglévő közterületi szélesség kibővítését oly módon, hogy a közútról lefolyó csapadékvizek elvezetését biztosító burkolt árok közterületen haladjon.

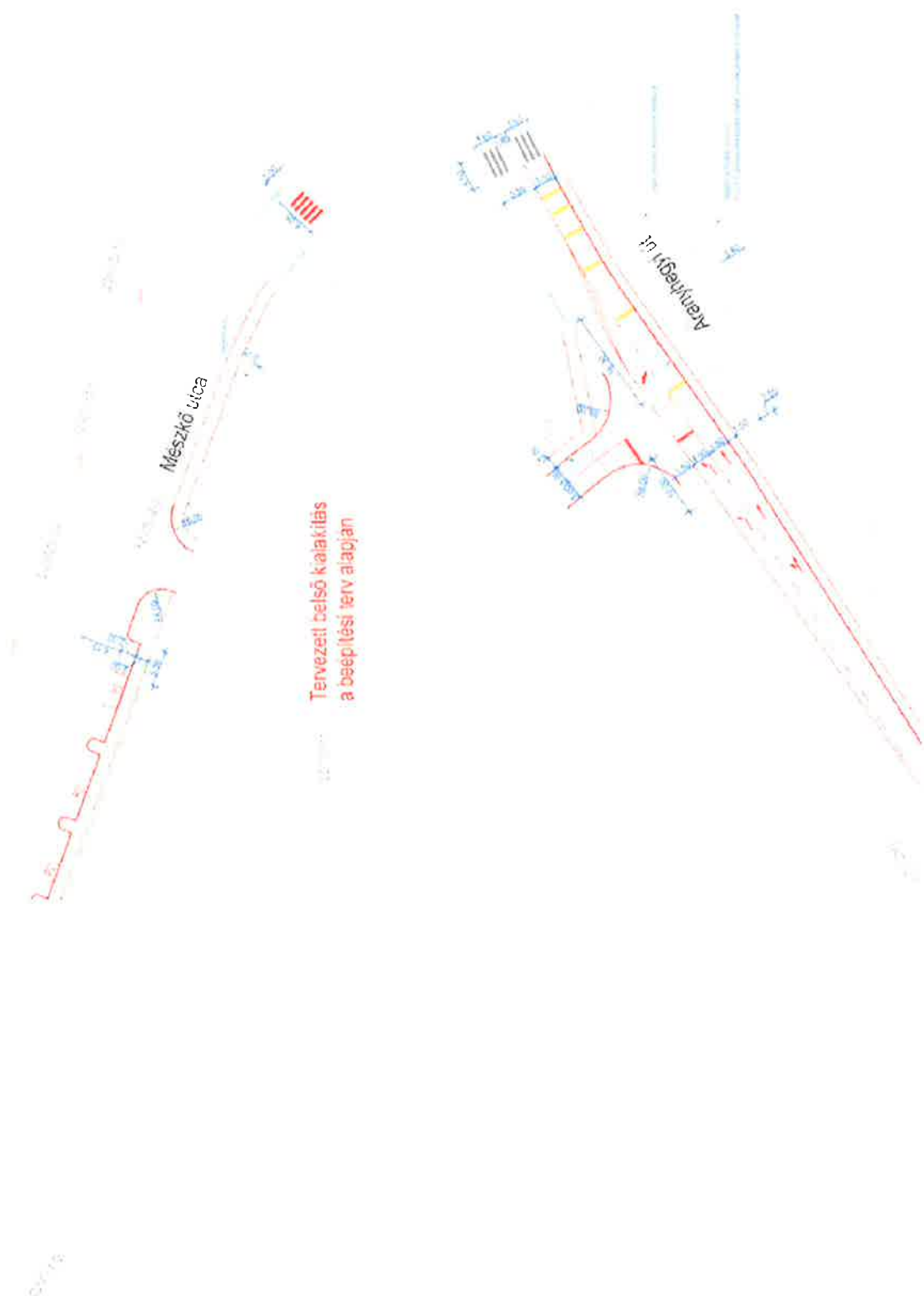


K-5 Mészkö utca javasolt mintakeresztmetszelvénye

A tervezési terület megközelítésére az alábbi javaslatot tesszük, figyelembe véve az adatszolgáltatásként kapott beépítési vázlatot:

A beépítési tervek alapján mind az Aranyhegyi út felől, mind a Mészkö utca irányából lenne megközelítése a kereskedelmi épülethez tartozó parkolófelületnek. A gazdasági kiszolgálást biztosító tehergépjárművek is az Aranyhegyi utca felől hajthatnak be, majd a parkolón keresztülhaladva az épület mellett kialakított 4 m széles rámpára rátolatva történhet meg a rakodás. A közterületen (a Mészkö utca mentén párhuzamosan elhelyezve) 7 (10) parkolóállás építhető, a többi szükséges parkolót telken belül kell kiépíteni. A beépítési vázlat szerint 108 parkolóállás helyezhető el a tervezett épület előtt.

Az érintett ingatlan nyugati oldalán, a hatályos szabályozási tervben kijelölt, 12 m közterületi szélességű útszakasz helyett a beépítési vázlat szerint 3 m szélességű gyalogos útfelület maradna meg közhasználat céljára.



K-6. Javasolt megközelítés

A fenti vázlat szerinti beépítés részletes tervezése során igazolni szükséges a tervezett kereskedelmi létesítményeket kiszolgáló tehergépjárművek biztonságos mozgásának lehetőségét a belső parkolófelületen. Szükség esetén a nagyobb méretű tehergépjárművek számára időkorlátos közlekedést kell előírni.

4.4.3 Várható forgalomkeltés

Figyelembe véve az elhelyezhető parkolóhelyek számát és valószínűsítve, hogy a legnagyobb forgalom a kereskedelmi funkcionál a délutáni csúcsórákban várható, amikor a parkolóállások 80 %-a kihasznált és átlagosan 1 órát töltenek itt az emberek, a várható forgalomkeltés: 89 Ejm/csúcsóra.

A forgalom túlnyomó többsége várhatóan az Aranyhegyi utca irányából közelíti meg a tervezési területet és mindössze kb. 10 % lesz többlet-forgalom, mivel a vásárlók többsége valószínűleg az eddig is erre közlekedőkből kerül ki.

4.4.4 Összefoglalás, következtetések

A fenti munkarészek alapján az alábbiakat állapíthatjuk meg:

- a tervezett fejlesztés megvalósítása nem okoz gépjárműforgalmi szempontból problémákat a környező úthálózaton, a megközelítő utak be tudják fogadni a keltett forgalmi terhelést,
- a közúti kapcsolatok biztonságosan és működőképesen biztosíthatók a javasolt közúti kapcsolatok megépülése után,
- a gyalogos forgalom számára a közutaktól elkülönített egybefüggő közlekedési felület létesítése szükséges (legalább a közösségi közlekedési megállóhelyek és a gyalogos bejáratok között).

A fenti elemzés alapján a terület beépíthetőségének közlekedési akadálya nincs.

A fenti következtetések jelen módosítás adatszolgáltatásként kapott tervezett helyszínrajz megvalósulása esetében érvényesek.

4.5 KÖZMŰFEJLESZTÉS

A tervezési terület tömbje a III. kerület Aranyhegy városrészének keleti részén, az Aranyhegyi út melletti domboldalon helyezkedik el. A tömböt az Aranyhegyi út, Mészki utca, a családi házas beépítés zsákutcája és a Saroglya utca határolja. A tömb jelenleg beépítetlen, rajta jelenleg zöldterület található, a 22728/5 telek pedig a körzet vízgyűjtő területének záportározója. A tervezési területet határoló utcák nyomvonalában kiépített közműhálózatok szempontjából a terület beálltnak tekinthető, így már régen kiépült a vezetékes ivóvízhálózat, az egyesített rendszerű csatornahálózat, a villamosenergia ellátó hálózat, a vezetékes gázellátás és az elektronikus hírközlés vezetékes és vezeték nélküli közüzemi hálózati rendszere.

A beépítési javaslat a 22731/1 telken egy kereskedelmi épület létesítésével a telek intenzívebb beépítését teszi lehetővé. Az új épületegyüttesben az áruház mellett egy DM boltot és egy étkezdét is elhelyeznek. Az épület tervezett funkcionális használatához a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

Az épületegyüttest teljes közműellátással kell ellátni, ennek várható közműigénye:

Vízigény m^3/nap : 8

Tűzvíz igény (legnagyobb, amit a közhálózatról lenne célszerű kiszolgálni)

Külső l/min : 3000

Belső l/min : 150

Keletkező szennyvíz m^3/nap : 8

Földgáz igény nm^3/h : 50

Villamosenergia igény kW : 400

Ebből

Közhálózatról 400 kW

Megújuló energiahordozóval 100 kW

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű ágazatonként készített fejlesztési javaslat rögzíti. A közműellátás biztosításának feltétele egyrészt a műszaki kapcsolat, bekötés, fogadó és mérőhely tényleges kiépítése, másrészt a szolgáltatókkal fogyasztói megállapodások megkötése.

A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet kimondja, hogy új épületekre a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének. Ezt megújuló energia hasznosítása nélkül nem lehet elérni, ezért a tervezett épületek energiaellátásában szerepet kell adni a megújuló energiának is.

Az építésügyi előírást kiegészíti a 7/2006 TNM rendelet előírás, amelynek megfelelően, új épületek esetén közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni és az egyes telkek összesített energia igényének legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. Az egyes telkek beépítésének továbbtervezése során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a beruházónak biztosított az a lehetőség is, hogy a földgázellátás helyett a termikus energiaellátását teljes mértékben távhő vagy megújuló energiahordozó hasznosításával oldja meg, azzal is kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírását.

Tájékoztatásul, ha a termikus energiaellátásban is nagyobb szerepet szánunk a megújuló energiahordozónak, akkor kb. 3 kW kapacitású naperőmű létesítéséhez kb. 12 panel telepítése szükséges, amely kb. 18 m² panel felületet jelent

4.5.1 Vízellátás

Budapest vízellátását, így az III. kerületét is a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A tervezési területet ellátó hálózat vízbázisai a Szentendrei és a Duna északi partjain üzemelő kutak.

A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízellátó hálózat a város nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A tervezési terület az 1. számú, un. Budai alaplóza nyomáslóza területén fekszik. A Budai alaplóban az un. Krisztina 23670 m³ térfogatú (túlfolyószint 152,6 mBf) tározómedencék vízszintje határozza meg a víznyomást.

A területen belül a Mésző utca és a Saroglya utca nyomvonalán 1-1 dn 100-as vezeték üzemel, míg az Aranyhegyi utca keleti oldalán egy dn 800-as gerincvezeték. A nyomásviszonyok a zónában megfelelőek mind az ivó, mind pedig a tűzvíz ellátás szempontjából.

Az új épület ellátására új bekötő vezeték és telken belüli vezetékek építése szükséges. Az épület előzetesen becsült 3000 l/perc külső tűzvíz igénye biztosítására a közterületi vízvezetékekre a Tűzoltóság által előírt helyekre föld feletti tűzvízcsapok felszerelése szükséges.

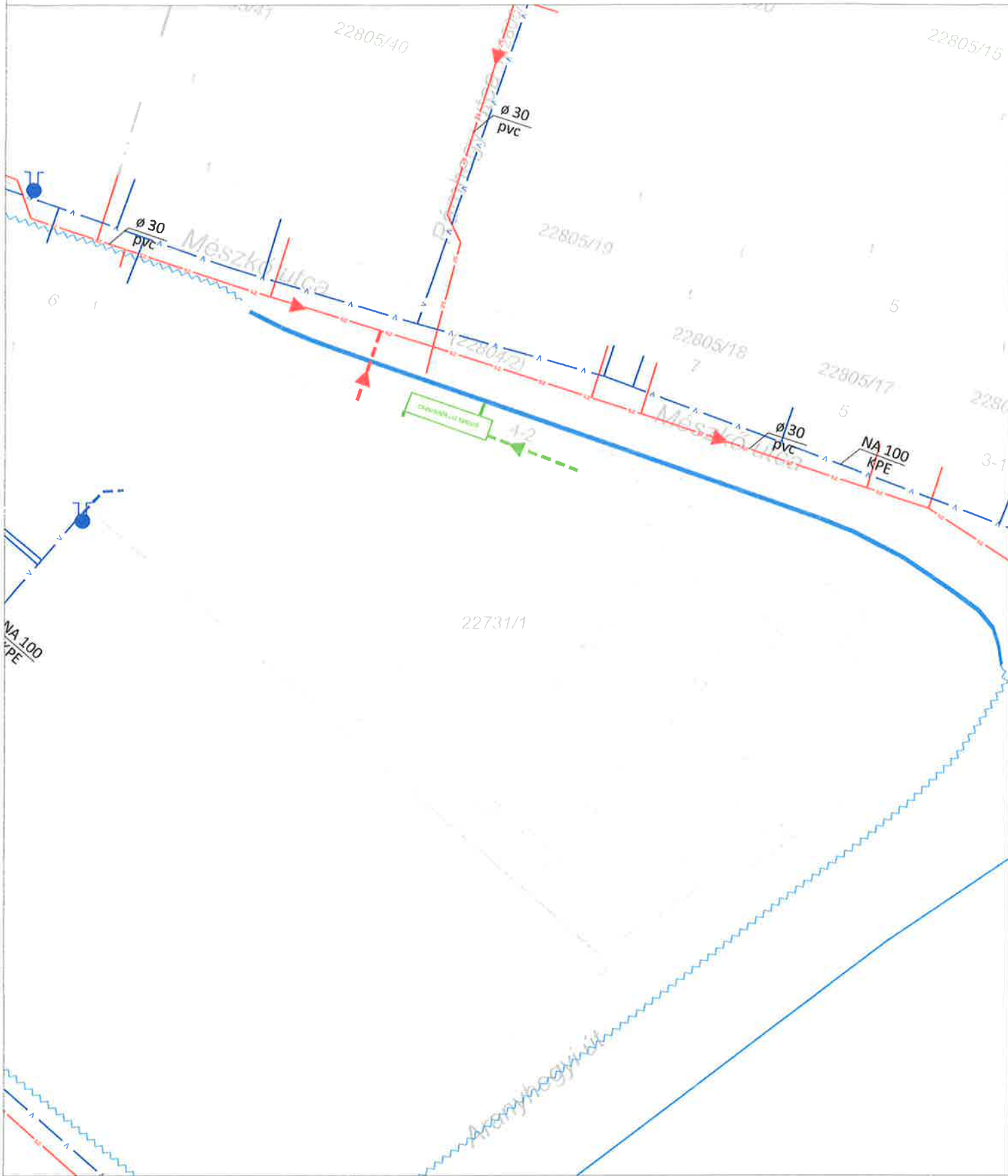
4.5.2 Csatornázás

Budapesten a csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A hálózat főleg a belső kerületekben zömmel egyesített rendszerű, az utóbbi időkben azonban a külsőbb kerületekben már épültek elválasztott rendszerű csatornahálózatok is. A közelmúltban megvalósított fejlesztések eredményeként ma már a szennyvizet gravitációs főgyűjtőkön és nyomóvezetékek segítségével szállítják a szennyvíztisztító telepekig, ahol megfelelő kezelést követően már a tisztított vizet vezetik a Dunába.

A tervezési terület körzetének csatornahálózata elválasztott rendszerű, külön szennyvízcsatorna és csapadékvíz elvezető rendszer épült ki. A Mésző utcában üzemelő elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna csatorna mérete Ø 30, Saroglya utcában elválasztott rendszerű csapadékvíz csatorna mérete szintén Ø 30.

A tervezett új épületben keletkező 8 m³/nap szennyvíz az elválasztott szennyvízcsatornára köthető rá. A várhatóan 195 l/sec többlet csapadékvíz elvezetésére telken belüli csapadékcatorna hálózat épül. A csatornahálózat befogadója a Mésző utcai burkolt nyílt árok lehet. A befogadó vízlevezető rendszerbe a telekről csak záportározóban való tározás után, csökkentett kifolyással lehet a

BUDAPEST III. MÉSZKŐ UTCA KÉSZ MÓDOSÍTÁS



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett		meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték (Budaal alapzóna)			Gravitációs csapadékcsonna
		Főnyomóvezeték			
		Gravitációs szennyvízvezeték			
		Tűzcsap föld alatt			

csapadékvizeket bevezetni. A tározó mérete az előírások szerint 355 m³. A parkoló felületekről levezetett csapadékvizeket olajfogó berendezésekben kell megtisztítani a befogadóba bevezetés előtt.

A terület jelenleg beépítetlen, rajta a 22728/1 telken az Aranyhegy csapadékvíz elvezetésében fontos szerepet játszó záportározó van kialakítva, amelybe a Mészkö utcai Péterhegyi árok és a Saroglya utcai nyílt árok vezet be a csapadékvizeket. A záportározó 2011-ben kiadott vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező kiviteli terv szerint épült meg.

A tervezett kereskedelmi épület és a záportározó közötti telekhatár 4 m-rel a záportározó irányába módosításra kerül, így a záportározó térfogata csökken. A csökkentés mértékével a tározó térfogatát meg kell növelni, ezt várhatóan a tározó fenékszintjének süllyesztésével lehet elérni. Ehhez a kiviteli tervet kell elkészíttetni, majd annak alapján a záportározó vízjogi létesítési engedélyének módosítása szükséges.

4.5.3 Energiaellátás

A tervezési terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A három vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a területen a korszerű ellátást biztosítja.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A villamosenergia termikus célú hasznosítása beruházási és üzemeltetési költségigényessége miatt nem jelentős.

A földgázzal közvetlen komplex módon lehet az automatikus hőellátást biztosítani.

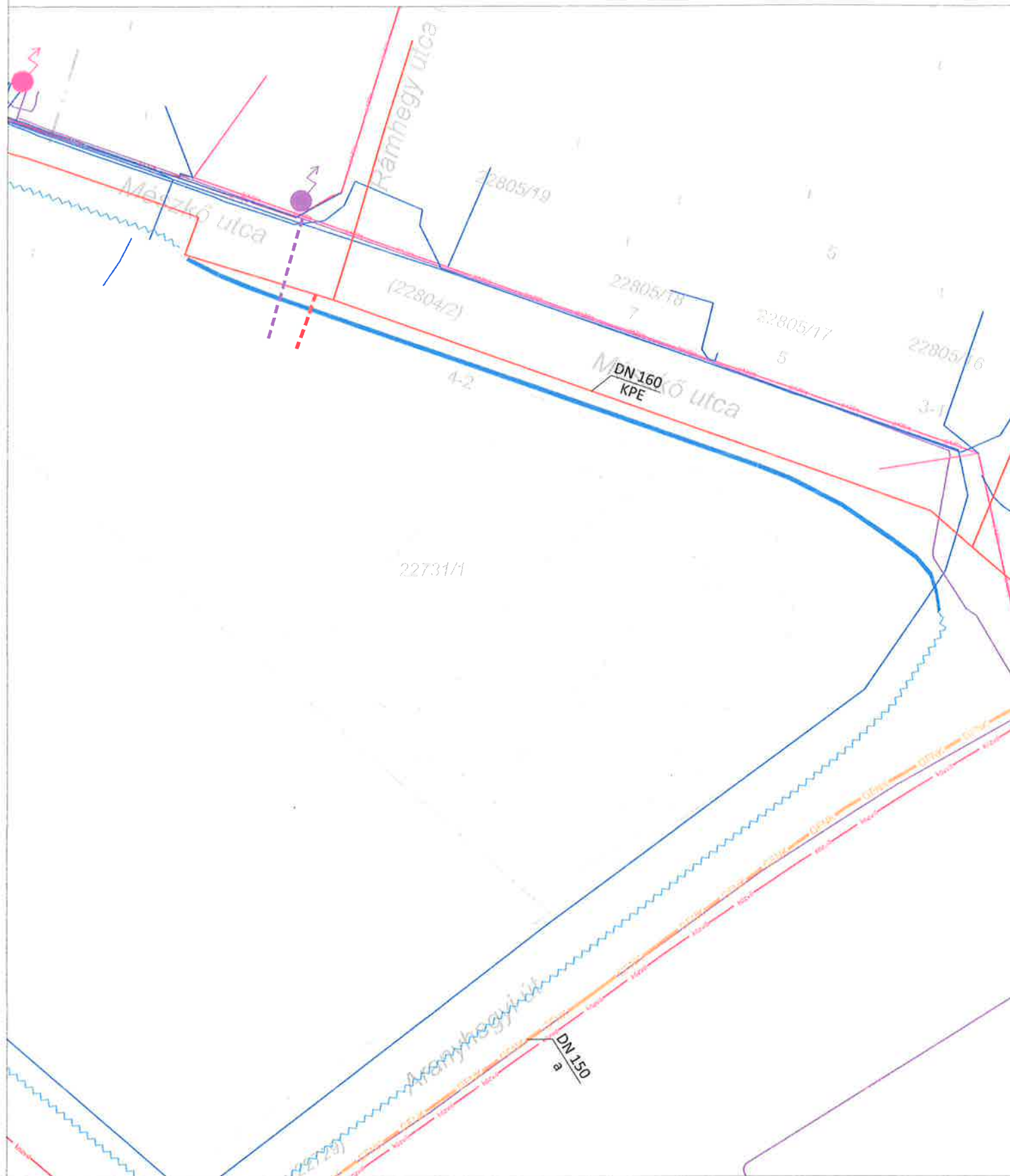
Vezetékes gázellátás

A tervezési terület földgázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat a Főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A tervezési terület a szolgáltató kisnyomású elosztóhálózattal ellátott területéhez tartozik.

A főváros gázellátása az országos nagynyomású hálózati rendszerről biztosított. A fővárost körülvevő nagynyomású földgáz-gyűrű Szentendrei átadóállomásáról két nagynyomású vezeték épült Észak-Buda ellátására. Az egyik vezeték a volt Óbudai Gázgyári gázfogadó és nyomásszabályozót, a másik a Solymárvölgyi gázfogadó és nyomásszabályozót táplálja.

A tervezési terület gázellátásának bázisa a Solymárvölgyi gázátadó állomás, ahonnan nagyközépnomáson érkezik a gerincelosztó hálózat a tervezési terület térségébe. A vasút déli oldalán haladó gerincvezetékéről az Aranyhegyi út felé épült ki leágazás, amely végighaladva a tervezési terület nyugati szélén, az Aranyhegyi úton DN 150-es mérettel halad északi irányba tovább. A Rozália utca-Zsófia utca keresztezésének észak-nyugati saroktelkéig halad, ahol elhelyezett körzeti nyomáscsökkentő betáplálását biztosítja. Ez a nyomáscsökkentő a tervezési terület ellátásának a bázisa. Az erről indított növelt kisnyomású elosztóhálózatról látják el a tervezési területen a gázellátását igénylő telkeket.

BUDAPEST III. MÉSZKŐ UTCA KÉSZ MÓDOSÍTÁS



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	meglévő	tervezett	meglévő	tervezett
Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel		Közüllágítás földkábel		Táv hővezeték (föld felett)	
Növelt kisnyomású földgázvezeték		Közüllágítás szabadvezeték			
Kisfeszültségű villamosenergia földkábel		Villamosenergia transzformátor			
Kisfeszültségű villamosenergia légvezeték		10 kV-os közép feszültségű földkábel			

A tervezési területen a Mészkö utcában d 160-as, a Saroglya utcában d 160-as KPE vezetékek üzemelnek.

A tervezett épület ellátására a Mészkö utcai d 160-as vezetékről kell bekötő vezetékét és telken belüli vezetékét építeni a belsőépészeti vezetékekig.

Villamosenergia ellátás

A tervezési terület térségének villamosenergia ellátását az MVM NEXT Energiakereskedelmi Zrt biztosítja.

A tervezési terület villamosenergia ellátásának bázisa a Kaszásdűlői 132/10 kV-os alállomás, amely a területtől délre, a vasút déli oldalán üzemel. Az alállomást felfűző 132 kV-os főelosztó hálózati nyomvonalak oszlopokra helyezve áthaladnak a Mocsáros dűlő területén.

A terület a szolgáltató 10 kV-os közép feszültségű ellátási körzetéhez tartozik. A Kaszásdűlői alállomásból induló 10 kV-os közép feszültségű kábelhálózat fűzi fel a tervezési terület körzetében üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyből induló kiefeszültségű elosztóhálózat biztosítja a területen levő fogyasztók ellátását. A területen áthaladnak közép feszültségű kábelek is, amelyek tágabb körzet ellátását szolgálják. A 10 kV-os hálózatot földalatti elhelyezéssel építették.

A transzformátorokról induló kiefeszültségű szabadvezetékes hálózatok biztosítják a térség fogyasztóinak az ellátását, az utcák nyomvonalain zömmel 0,4 kV-os földkábelek üzemelnek.

A tervezési terület közvilágítása is kiépült az úthálózat kiépítésével párhuzamosan. A közvilágítás táphálózata döntően a 0,4 kV-os földkábel hálózat, kisebb részben légkábelek, ezek táplálják be a közvilágítási lámpatesteket.

Az új épületegyüttes prognosztizált 400 kW villamosenergia igénye várhatóan a közterületen kiépített kiefeszültségű hálózatról kielégíthető. Amennyiben a hálózat nem rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor az épületben új transzformátor állomás elhelyezésére is van lehetőség, ekkor az épületig a Mészkö utcai 10 kV-os földkábelről kell új 10 kV-os földkábel szakaszt kiépíteni.

A tervezési területen a közterületi közvilágítás lámpatestekkel épült ki. Az új épületegyüttesig a közterületi közvilágítást tovább kell építeni az új épületig, valamint a telken belül az új épület és a zöldterület számára a telken belüli térvilágítást kell kiépíteni, amely illeszkedik a közterületi közvilágításhoz.

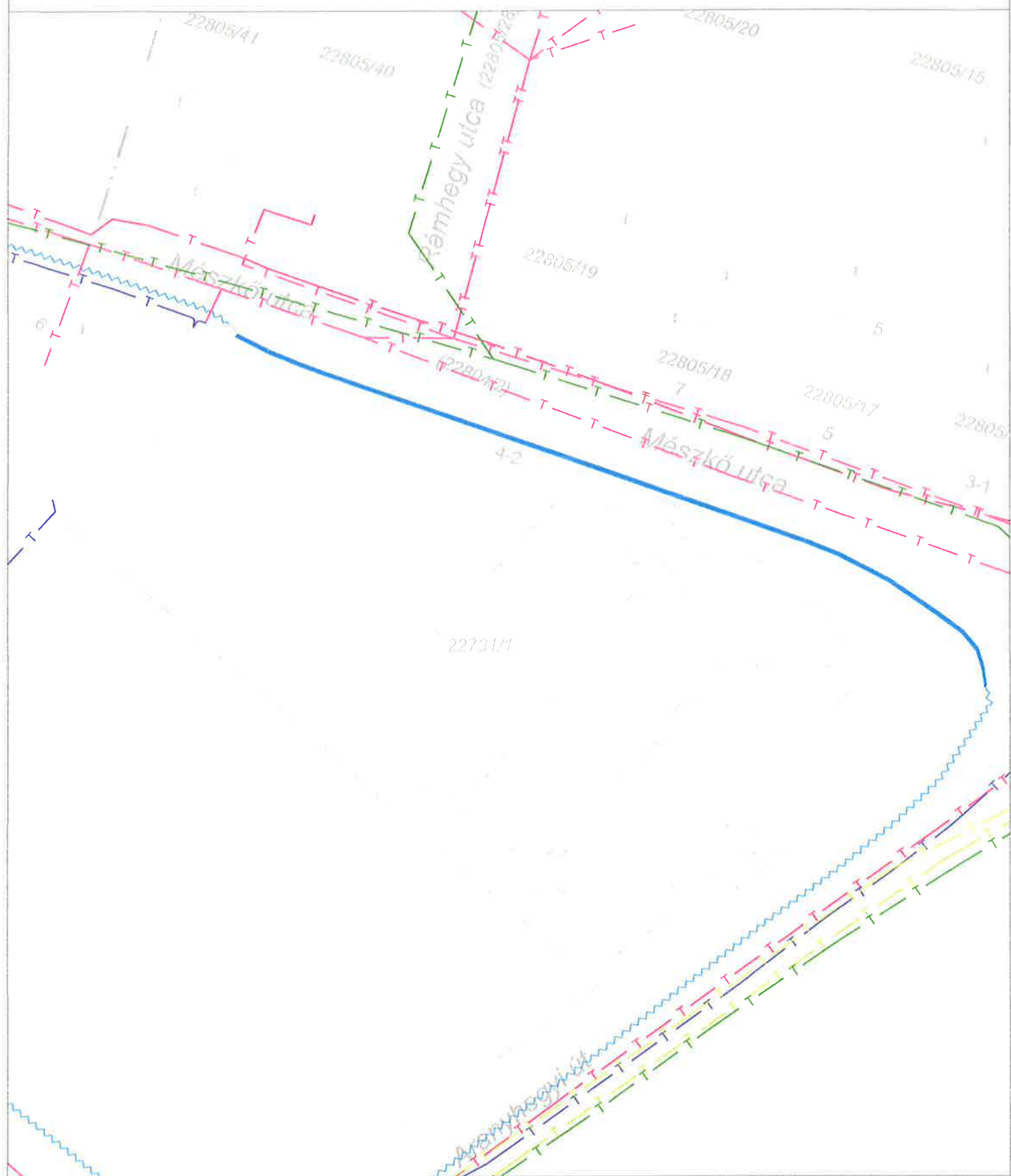
A villamosenergia hálózat tervezésénél figyelembe kell venni a megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítása esetén az ad-vesz rendszer lehetőségének a biztosítását, s ha a termikus energiaellátásban nagyobb szerepet szánnak a megújuló energiahordozó hasznosítására és a villamosenergia használatára, akkor a többlet igények kielégítési lehetőségét is biztosítani kell.

4.5.4 Elektronikus hírközlés, jelzőkábelek.

Vezetékes elektronikus hírközlés

Budapest, benne a III. kerület, s így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó Budapest Krisztina

BUDAPEST III. MÉSZKŐ UTCA KÉSZ MÓDOSÍTÁS



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Hírközlési vezeték föld felett (Digi)
		Hírközlési vezeték alépítményben (Elmű)
		Hírközlési vezeték alépítményben (Invitech)
		Hírközlési vezeték alépítményben (Telekom)

meglévő	tervezett	
		Hírközlési vezeték föld alatt (Telekom)
		Hírközlési vezeték föld felett (Telekom)
		Hírközlési vezeték föld felett (Vodafone)

primer központ a tervezési terület körzete vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A tervezési területen a Magyar Telekom hálózatán kívül még az Invitel hálózata is üzemel.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága majdnem teljes körű, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat legnagyobb részben földalatti elhelyezéssel épült, de kisebb részben a hálózat faoszlopokra szerelten, légkábelekkel épült ki.

A vezetékes hírközlés, benne a távközlés és a műsorelosztás is alanyi jogú szolgáltatás, így egyénileg köt a felhasználó szerződést a szolgáltatóval, s az ahhoz szükséges hálózatépítést a szolgáltató saját terveztetéssel és beruházással oldja meg.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési terület a topográfiai adottságai ellenére valamennyi vezetékek nélküli távközlési (T-COM, Telenor, Vodafone, stb) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A fejlesztési területet érintően közcélú antenna telepítési szándék nem ismert. Saját, illetve ún. „iparági” antenna telepítési igényével lehet esetleg számolni, arra vonatkozó telepítési korlátozás a fejlesztési területen nincs.

4.6 KÖRNYEZETI HATÁSOK

A Fővárosi Közgyűlés 141/2021. (I.27.) határozatával fogadta el Budapest Környezetvédelmi Programjának 2021- 2026-ig érvényes dokumentumát, mely tartalmazza a főváros környezetvédelmi célkitűzéseit.

4.6.1 A felszíni és felszín alatti víz- és talajvédelem

A tervezési területen tervezett fejlesztések következtében a területen megnövekszik a beépített területek aránya, ami a terület felszíni, felszín alatti vizeire, valamint a talajra is hatással lesz. Csökken a talaj csapadékvíz elszívási kapacitása, ami befolyásolhatja a terület talajvízszintjét, így a talaj minőségét is.

A tervezési terület keleti határában kiépített árok halad, melynek Mészkö utcai szakaszának kiszabályozása a fejlesztés részét képezi. A jelenleg is meglévő csatorna a terület csapadékvizét hivatott elvezetni, ennek megfelelő karban tartása és fejlesztése vízvédelmi szempontból fontos.

A 22728/1 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg is működő záportároló került kialakításra, mely esetében fontos a területre érkező csapadék tisztasága. A 22731/1 hrsz.-ú ingatlan fejlesztése során fontos az utakon esetlegesen megjelenő olaj gyűjtése, olajfogó műtárgyak kiépítése, hogy a záportároló területe ne szennyeződhessen.

A fejlesztések során fontos a megfelelő csatornázottság kialakítása, lehetőség szerint a csapadékvíz helyben tartása, zöldfalak, zöldtetők kialakításával. Fontos gondoskodni a csapadékvíz

szennyezettségének minimalizálásáról a parkoló felületen esetlegesen megjelenő olaj összegyűjtéséről, olajfogó műtárgyak elhelyezésével, hogy a felmerülő szennyeződések ne kerülhessenek a hálózatba.

A 22728/1 és a 22731/1 hrsz.-ú telkek talaja bolygatottnak mondható, a fejlesztések alapvetően az északi ingatlant fogják befolyásolni, itt nagyobb földmunkákra, földkitermelésre kell számítani. A környező természetes területek érdekében figyelemmel kell lenni a talaj mozgatasakor az esetleges szennyeződés megelőzésére. A kitermelt talajt megfelelő módon kell tárolni, illetve lehetőség szerint újrahasznosítani.

A földre, földtani közegre gyakorolt közvetlen hatások a kivitelezés során az ideiglenesen jelentkező építési- és szállítási tevékenység során felléphetnek. Az építés hatásai a munkaterületen, illetve annak közvetlen környezetében jelentkeznek, az építési anyagok valamint a hulladékok szállítása pedig járulékos terhelésként jelentkezik a környező úthálózatokon, településeken.

Az építési munkáknál az alábbi fázisok, műveletek eredményezhetnek környezeti szennyezést:

- a munkagépek mozgása,
- szállítási forgalom,
- rakodási művelet,
- építési technológia.

Fokozott figyelmet kell fordítani a szennyeződések elkerülésére. Az építési- valamint a szállítási tevékenységekre csak rendszeresen karbantartott és a műszaki-, környezetvédelmi előírásoknak megfelelő gépjárművek kerülhetnek alkalmazásra, így normál körülmények között nem várható üzemanyag- illetve kenőolaj elfolyása, csepegése, a vizsgálati területen az építési tevékenységek következtében a földtani közeg, illetve a felszín alatti vizek jelentős mértékű szennyeződése nem várható.

4.6.2 Levegőtisztaság- védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Budapest és környéke az 1. számú légszennyezettségi zónába tartozik. A III. kerület ezen részén a lakossági és intézményi fűtés, valamint az Aranyhegyi utca, Pusztakúti út gépjármű forgalma határozza meg.

Mivel a tervezési terület közvetlenül határos a Pusztakúti úttal, fontos a telek határában található fasor megtartása, valamint a lég- és zajterhelés csökkentése.

Az építés hatására a területen és közvetlen környezetében megnövekszik majd a teherforgalom. A forgalom légszennyező hatása az építkezés idejéig tart, ami a közeli útvonalakon kismértékű légszennyezés növekedéssel járhat. Az építési tevékenység volumenét figyelembe véve megállapítható, hogy megfelelő munkaszervezéssel és munkagépekkel érzékelhető levegőterheléssel nem kell számolni. A levegőterhelés minimális szinten tartásához a következő intézkedések javasolhatók:

- a munkagépeknek és a nehéz tehergépjárműveknek teljesíteniük kell a kibocsátásra vonatkozó jogszabályok követelményeit;
- a túlzott porszenyezés elkerülésére az anyagszállító tehergépkocsik által szállított anyagokat takarni kell, valamint a településeken keresztüli szállítás minimalizálására kell törekedni;
- a szállítási útvonalakat szükség szerint locsolni kell a kiporzás megakadályozása érdekében.

Üzemelés során a tervezett fejlesztésnek forgalomvonzó hatása lesz, de a terület környezete, átszellőzési lehetősége miatt jelentős levegőterheléssel nem számol a terv.

4.6.3 Hulladékkezelés

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

A tervezési területen a hulladék gyűjtése és kezelés megoldott lesz, elszállításáról a hulladékkezelési tervében rögzítettek szerint kell gondoskodni.

Az építési fázis során jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok (olajos hulladékok, festékmarmadványok, akkumulátor) és egyéb nem veszélyes hulladékok (pl. zöldhulladék, települési, kommunális hulladék), valamint építési és bontási hulladékok (pl. beton, fa, üveg, műanyag, bitumen, föld, kövek) keletkezésével nem kell számolni.

A kivitelezési szakaszban keletkező hulladékok fajtáinak, mennyiségének pontos meghatározása a tervezés jelenlegi szakaszában nem lehetséges, mivel nem ismertek a felhasznált anyagok pontos mennyiségei, az építési technológiák, a majdani kivitelező által alkalmazni kívánt építési koncepció és az alkalmazandó megoldások.

Amennyiben

- betartják az építési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait;
- a keletkező hulladékok kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozó adatokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően tartják nyilván;
- az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezelése során betartják a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait,

úgy normál üzemmenet esetén a hulladékok környezeti elemekre gyakorolt hatása minimális lesz.

A területen keletkező kommunális hulladék elszállítását meg kell oldani. Az esetlegesen képződő veszélyes hulladékokkal kapcsolatban a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015 (VIII.7.) Korm. rendelet az irányadó.

4.6.4 Zaj- és rezgésvédelem

A tervezési területen a Pusztakúti út, Aranyhegyi utca gépjárműforgalma képez problémát, mely rezgés, illetve zajszennyezés egész évben, folyamatosan fennáll. Ennek minimalizálása érdekében a terület fejlesztése során gondoskodni kell a megfelelő zaj- és rezgésvédelem kialakításáról.

Az építési fázisban a munkagépek és szállítójárművek okoznak időszakos környezeti zajhatást. Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

Az alkalmazni kívánt gépi berendezések pontos típusa, illetve azok hangteljesítményszintje, az építkezés folyamata, szállítási útvonalak még nem ismertek, de a szokásosan alkalmazott zajcsökkentési intézkedések (kisebb zajteljesítményű gépek, berendezések alkalmazása, szállítási útvonalakat gondos kijelölése, zajszegény építési technológia és eljárás választása, megfelelő időbeosztás meghatározása) segítségével azonban biztosítható a kivitelezésből származó zajterhelés minimális szinten tartása és a határértékek biztosítása.

A korábban említett zajcsökkentési intézkedések segítségével várhatóan biztosítható a kivitelezésből származó zajterhelés minimális szinten tartása. A pontos értékek azonban csak az építési technológia és az organizáció ismeretében számítható.

Az építési munkákat jellemzően szakaszosan végzik. Szakértői becslések szerint az ilyen típusú építési munkálatok esetében a határértékek 20-100 m-es távolságban teljesülnek, függően az adott területi besorolástól és az alkalmazandó határértékektől (mely határértékeket a *környezeti zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) sz. KvVM-EüM együttes rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza).

A felhagyás idejében a telepítés időszakához hasonló berendezések zajkibocsátására számíthatunk, így a felhagyás időszakára jellemző zajterhelés megegyezik a telepítés időszakával.

A tervezett fejlesztés következtében kis mértékben megnövekszik a forgalomból származó zajterhelés a célforgalom által, illetve a kereskedelmi egység üzemeltetéséből fakadóan kell számolni új zajterheléssel, de ezek hatása műszaki eszközökkel csökkenthető.

5 MELLÉKLETEK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Dr. Kiss László Polgármester Úr
részére

Budapest Főváros III. kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
1033 Budapest,
Fő tér 2.

Iktatószám: **BP/1701/00196-6/2022**
Ügyintéző: Sipos Katalin
Telefonszám: 06-1 /896-1501
E-mail: sipos.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának (ÓBÉSZ) módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz. ingatlanokra (Aranyhegyi út, Mészkö utca, tervezett közterület, Saroglya u. által határolt terület)
– **záró szakmai vélemény egyszerűsített eljárásban**
Hiv. szám: I/55-62/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának polgármestere fenti iktatószámú, 2022. május 30-i keltű levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, így a Trk. 40. § (3) bekezdésében foglaltak szerint záró szakmai vélemény adható.

Tárgyi településrendezési eszközök egyeztetése és elfogadása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdéseinek előírásai alapján a Trk. VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, egyszerűsített eljárással történt.

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros III. kerület Önkormányzatának a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendeletében foglalt partnerségi egyeztetés szabályai szerint lezajlott. A beérkezett vélemények és az azokkal kapcsolatos válaszok Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 2022. május 25-én megtartott Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésén kerültek ismertetésre, amelyeket az 54/2022. (V.25.) határozatával a Bizottság elfogadott. Az el nem fogadott vélemények megindoklásra kerültek.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a határidőben érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben nagyrészt átvezetésre kerültek. Az alábbi vélemények kapcsán adott **válaszok**, illetve azok **átvezetése** a dokumentációban álláspontom szerint nem teljeskörű:

- A más területet érintő záportárolókkal kapcsolatos előírás tárgyi területre történő előírását azért tartom különösen fontosnak, mivel a szabályozási terv a telekalakítást olyan módon teszi lehetővé, melynek végrehajtása során a záportároló területe csökken.
- Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal véleménye kapcsán:
 - o a közterületen biztosítható parkolókkal kapcsolatos válasz („A terület parkolási problémáinak megoldását elősegítik a közterületen kiépített parkoló férőhelyek.”) ellentmondásban van a Megalapozó vizsgálat 3.5.6. fejezetében foglaltakkal, mely szerint „A tervezési terület beépítetlensége miatt a területen nem jelentkezik közterületi parkolási igény. A szomszédos lakóterületeken sem jellemző, de előfordul...” Kérem az ellentmondás feloldását.
 - o a biztosítandó kerékpártárolók száma továbbra sem szerepel a dokumentációban.

A dokumentáció Alátámasztó javaslat c. munkaréséből hiányoznak a közmű tervlapok, melyek a Trk. 41.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési anyagban még szerepeltek. Kérem ezek pótlását.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben az alábbi **észrevételeket** teszem:

- a módosító rendelet 3.§ szerint az ÓBÉSZ 196.§ (7) bekezdése kiegészül többek között egy új i) ponttal, mely a gyeprácsos parkolók kialakításáról és a zöldfelületbe való beszámíthatóságáról szól. Felhívom szíves figyelmét, hogy az OTÉK 9/B.§ a műanyag gyeprács tekintetében ad kedvezményt a zöldfelületi előírások alól, nem általánosságban. Kérem az előírást kiegészíteni a „műanyag” szóval vagy amennyiben a gyeprácsokra általánosan szeretnék vonatkoztatni az előírást, akkor kérjék meg az OTÉK alóli felmentést erre az esetkörre.
- a módosító rendelet 3.§ szerint az ÓBÉSZ 196.§ (7) bekezdése kiegészül többek között egy új j) ponttal, melynek tartalmával egyetértek, de a benne foglaltakról a településképi rendeletben kell rendelkezni.
- kérem a Mészkö utca menti szabályozási vonal helyét szövegesen vagy a Szabályozási Terven kótázással pontosítsák, ugyanis a későbbiekben a telekalakítási eljárásokban nem lehet majd mihez viszonyítani.
- Felhívom figyelmét, hogy a rendelettervezetet indokolással ki kell egészíteni a Jat. 18.§ -nak megfelelően.

Felhívom szíves figyelmét továbbá arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az **OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására** az alábbiak szerint:

- a **Vi-3/SZ-F1** jelű övezet területén a megengedett **legkisebb zöldfelületi arány 25%-os** értékére a parkolóhelyek telken belüli biztosítása érdekében

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK egyes határértékeitől és előírásaitól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

- „a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
- b) közérdeket nem sért, valamint*
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”*

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött **I/55-62/2022 iktatószámú megkeresésében kérték tekintetében hozzájárulásomat fentiek szerint megadom.**

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, Dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

A kormány megbízott helyett eljáró
dr. Mészár Erika főigazgató
névében és megbízásából:

Iványi Gyöngyvér
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER
ÖNKORMÁNYZAT
VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG**

K I V O N A T

amely készült Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének **Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 2022. május 25-én** (szerda) **16.06** órai kezdettel megtartott **nyílt** üléséről.
(1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21.)

Napirend 5. pontja: *Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletének (ÓBÉSZ) a 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosítással kapcsolatban, a partnerségi egyeztetés lezárása és a dokumentáció megküldése az állami főépítésznek, a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatásának céljából*
Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

54/2022. (V.25.) határozata

A Bizottság úgy határoz, hogy

- az Aranyhegyi út - Mészkö utca- tervezett közterület - Saroglya utca által határolt területre vonatkozó Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosítására, a beérkezett véleményeket megismerte és az azokra adott válaszokat elfogadja.
- felkéri a polgármestert, hogy az Aranyhegyi út - Mészkö utca- tervezett közterület - Saroglya utca által határolt területre vonatkozó Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet-tervezetét, küldje meg az állami főépítésznek a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatásának kezdeményezése céljából.

Felelős: polgármester

Határidő: döntést követő 1 hét

(Szavazott 9 fő bizottsági tag: 9 igen, egyhangú)

K.m.f.

Szkaliczki Tünde s.k.
elnök

Budapest, 2022. május 27.

A kiadmány hitelül:

dr. Tass Bálint

aljegyző- szervezési főosztályvezető



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA**

Szám: I/S/53-31/2021.

K I V O N A T

mely készült Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének **2021. július 27-én (kedden) 9.00** órai kezdettel, a Városháza tanácskozó termében (1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21.) megtartott – *r e n d k í v ü l i* – ülésének jegyzőkönyvéből.

Napirend 4. a) pontja: *Településfejlesztési döntés meghozatala Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletének (ÓBÉSZ) módosítása, a 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan*

b) pontja: *Településrendezési szerződés megkötése a 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó ÓBÉSZ módosítás eljárásához szükséges tervdokumentációik elkészítésével kapcsolatban*
(Írásbeli)

Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének

745/2021. (VII. 27.) Határozata

A Képviselőtestület

úgy határoz, hogy

- Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÓBÉSZ) módosításának megindítását támogatja a 22731/1, 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan, valamint felkéri a polgármestert, hogy az ÓBÉSZ módosítása során a partnerségi egyeztetést az SZMSZ-ben meghatározott szabályok szerint folytassa le.
- felkéri a polgármestert, hogy az ÓBÉSZ 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosítására a településrendezési szerződést kösse meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

(Szavazott 19 képviselő: 19 igen, egyhangú)

K.m.f.


Dr. Bots Dénes
jegyző


Dr. Kiss László
polgármester

Elkészítve: 2021. július 29.

Emlékeztető

Tárgy: Budapest, III. ker. 22731/1 hrsz-ú ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó tervezett Aranyhegyi úti közúti kapcsolat létesítése

Helyszín: 1085 Budapest, Baross utca 22-26 – Budapest Közút Zrt. tárgyalója

Időpont: 2021.11.19.

Résztvevők:

Lengyel Vilmos osztályvezető	Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság
Somogyi Krisztina munkatárs	Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Igazgatóság
Boldizsár Attila tervező	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.
Klotz Krisztián beruházó	Vörösvár Invest Kft.

A tervező bemutatta a fejlesztendő ingatlan Aranyhegyi út felőli megközelítését biztosító tervezett közúti kapcsolatot. A Budapest Közút képviselői az anyaggal kapcsolatban az alábbi megjegyzéseket tették:

- A tervezett balra kanyarodó sávot támogatják, min. 12 m szabad hosszal
- A meglévő autóbusszmegállótól legalább 15 méterre kezdődjön a tervezett csatlakozás saroklekerekítő íve, így a megállóban álló járművet kikerülve is lehetőség legyen bekanyarodni
- Az autóbusszmegállóban álló jármű és az ellenkező irányú forgalmi sáv között fizikailag biztosítva legyen egy személygépjármű elhaladásához a hely (akár a forgalom elől elzárt terület csökkentésével)
- A fejlesztendő ingatlanról balra nagyívben kikanyarodó járművek számára egy rövid, besorolásra alkalmas szakaszt alakítsunk ki
- Az Aranyhegyi úton a meglévő, középszigettel kiépített gyalogátkelőhelyet óvjuk meg, azt ne módosítsuk
- A Mészkö utcában a fejlesztendő ingatlan melletti szakaszon a meglévő autóbusszmegállóhelyig folyamatos felületet biztosítsunk a gyalogos forgalom számára.

Elhangzott továbbá, hogy a Mészkö utca forgalomcsillapítására vonatkozó fejlesztések tervezettek a Rámhegy utcától kezdődően nyugati irányba és a közeljövőben el is kezdődik azok kiépítése (pl növény dézsák kihelyezésével).

Az emlékeztetőt összeállította:

Boldizsár Attila

tervező



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Szécsi Zsolt Főépítész Úr
részére

Budapest Főváros III. kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
1033 Budapest,
Fő tér 2.

Iktatószám: BP/1701/00196-2/2022
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia
Telefonszám: 06-1/485 69 16
E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának (ÓBÉSZ) módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz. ingatlanokra (Aranyhegyi út, Mészkö utca, tervezett közterület, Saroglya u. által határolt terület)
feljegyzés
Hiv. szám: I/55-7/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

I/55-7/2022 iktatószámú, 2022. február 21-i keltezésű levelében kezdeményezte a véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Trk.). előírásai alapján, egyszerűsített eljárással történik.

Az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) ök. rendelet 196. § (7) bekezdés módosításának tekintetében a megküldött dokumentáció 6. oldalán szereplő jóváhagyandó munkarész nem egyezik meg a dokumentáció 36. oldalán szereplő alátámasztó javaslat szabályozási koncepcióban szereplő előírásokkal, a Vi-3/SZ-F1 illetve Vi-3/SZ-F2 övezetek elő- és oldalkertjének mérete vonatkozásában.

Amíg a fenti ellentmondás tisztázása nem történik meg, a Trk. 41. § (3) bekezdése szerinti véleményem nem adható ki.

Emellett felhívom szíves figyelmét, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) 111. § (2), valamint a Trk. 28. § (3) bekezdése szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb

Állami Főépítész Iroda

1056. Budapest, Váci u. 62-64. III. em. 301.; Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234 –Telefon: +36 (1) 4856945
E-mail: ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu – KRID: 422374158

követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul. A kormányrendeletekben foglalt előírásokat Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése határozatában nem írhatja felül, így a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 1.2.1. fejezetében (31. oldal) szereplő, a Vi-3 intézményi, helyi lakosság ellátását biztosító terület területfelhasználási egységre vonatkozó, 20%-os legkisebb zöldfelületi átlagértékére vonatkozó előírás nem írja felül az OTÉK 2. melléklet 1. sz. táblázatában szereplő előírást, amely szerint a zöldfelület értéke legalább a be nem épített terület 50%-a.

Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy véleményem szerint az OTÉK-tól való eltéréshez **a hozzájárulás megadható**, azonban azt a Trk. 28. § (3) bekezdés szerint a **záró véleményezési szakaszban meg kell kérni**.

Budapest, digitális aláírás szerint

Tisztelettel;

Dr. Sára Botond
Kormány megbízott megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irrattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

dr. Kiss László polgármester úr
részére

Budapest Főváros III. kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
1033 Budapest,
Fő tér 2.

Iktatószám: BP/1701/00196-4/2022
Ügyintéző: Vancza Dominika Livia
Telefonszám: 06-1/485 69 16
E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának (ÓBÉSZ) módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz. ingatlanokra (Aranyhegyi út, Mészkö utca, tervezett közterület, Saroglya u. által határolt terület)
– **vélemény egyszerűsített eljárásban**
Hiv. szám: I/55-7/2022, I/55-45/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr !

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosításának egyeztetésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi véleményt adom.

1. Az egyeztetési eljárásra és az elfogadásra vonatkozó követelmények:

Tárgyi településrendezési eszközök egyeztetése és elfogadása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdéseinek előírásai alapján a Trk. VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet

2. A rendelet készítésével kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a szíves figyelmét:

A tervezetnek a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel, ezen belül kiemelten a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben foglaltakkal összhangban kell lennie, amely többek között magában foglalja a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét. A Kerületi Építési Szabályzatnak az 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozatban elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban TSZT), illetve a Fővárosi Rendezési Szabályzatról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendeletben (a továbbiakban: FRSZ) foglalt követelményeknek meg kell felelnie.

Továbbá az Étv. 2021. július 1-től hatályos 60.§ (10) szerint „ Ha a településrendezési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz készítését a korábbi R. tartalmi

Állami Főépítési Iroda

1056. Budapest, Váci u. 62-64. III. em. 301.; Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234 –Telefon: +36 (1) 4856945
E-mail: ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu – KRID: 422374158

követelményei alapján 2021. június 30-ig megkezdtek és legalább az előzetes tájékoztatási szakasz megindult, az új koncepció, stratégia, településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást 2022. június 30-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni. A 2022. június 30-ig elkészített koncepció, stratégia és településrendezési eszköz 2027. június 30-ig maradhat hatályban és módosításukra eddig az időpontig lehetőség van."

A szabályzat készítése során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) településrendezési eszközökre vonatkozó szakmai előírásait is figyelembe kell venni. Felhívom figyelmét, hogy az OTÉK előírásai 2021. január 1-i hatállyal több ponton módosultak, kérem a hatályos joganyag figyelembe vételét.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásainak is teljes körűen meg kell felelni, a helyi építési szabályzat településképi követelményt nem tartalmazhat.

A települési önkormányzat a közérdek védelmében jogosult rendeletet alkotni, ám nem terjeszkedhet túl az Alaptörvényben és a törvényekben meghatározott jogalkotói hatáskörén, így kérem rendeletükben csak azon kérdésekben alkossanak szabályokat, amelyekre vonatkozóan felhatalmazással bírnak.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8.§-ban foglaltak alapján államigazgatási szerv a jogszabályban meghatározott, a településrendezési eszköz elkészítéséhez, illetve megállapításához szükséges adatszolgáltatásért, valamint a (2) bekezdés szerinti jogszabályban meghatározott véleményezési eljárásban a véleményezésért és az egyeztető tárgyaláson való részvételért díjat nem számíthat fel.

3. A hatáskörömbbe tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim

- Köszönettel vettem a BP/1701/00196-2/2022 iktatószámú feljegyzésemre adott, I/55-45/2022 iktatószámon, 2022. március 23-án érkezett választát, amely tisztázta a Vi-3/SZ-F1 és Vi-3/SZ-F2 övezetek elő- oldal- és hátsókert méretével kapcsolatban felmerült kérdéseket. Kérem, hogy a Vi-3/SZ-F1 övezet 4 m-es előkertjére vonatkozó módosítás szerepeljen a módosító rendelettervezetben.
- A Megalapozó és az Alátámasztó munkarészben is szerepel, hogy a 22728/1 hrsz telken vízjogi engedéllyel létesített záportározó került kialakításra az Aranyhegy csapadékvíz elvezetése érdekében, a Péterhegyi árok és a Saroglya utcai árok vizeinek tározására. Tekintettel arra, hogy a telek egyébként építési telek, átgondolásra javaslom a 241.§ (11) bekezdés d) pont db) alpontjában a Kőbányai utcában Zkk-1 jelű övezetbe sorolt esetben a meglévő záportározókkal kapcsolatos előírások alkalmazását tárgyi területre is.
- Továbbá kérem, hogy ne csak a rendelet megszövegezésekor, hanem a Megalapozó és az Alátámasztó munkarészekben is különösen ügyeljenek a magyar nyelv szabályainak betartására.

A megküldött és áttanulmányozott tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem teszek, de felhívom a figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Kérem, fentiek szíves tudomásul vételét és tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása során a Trk-ban meghatározott eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott
nevében és megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár



1000128195098

Dr. Kiss László polgármesterBudapest Főváros III. ker. Óbuda-
Békásmegyer Önkormányzata

1033 Budapest, Fő tér 3.

ügyintéző: Pártos Judit

telefon: +36 1 327-1168

email: Partos.Judit@budapest.hu

ikt. szám: FPH069 /666 - 12 /2022

hiv. szám: I/55-7/2022

tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer
Építési Szabályzatának (ÓBÉSZ)
módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú
ingatlanokra vonatkozóan**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tárgyi megkeresésére – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 41. §-ára hivatkozással – az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

Az eljárásban a Fővárosi Önkormányzat a Korm. rendelet 33. § (5) bekezdésének megfelelően vesz részt.

A kerületi építési szabályzat a Korm. rendelet 3. § (9) bekezdése szerint az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros településszerkezeti terv (TSZT 2021), és a Budapest főváros rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) alapján készül.

A módosítás célja a Budapest, III. kerületi 22731/1 hrsz.-ú ingatlanon kereskedelmi egység létesítése érdekében, a telken áthaladó csapadékvíz elvezető árok közterületté való kiszabályozása. A módosítás részét képezi még a Mészkö utcát és a Saroglya utcát összekötő hatályos közterület szabályozási szélesség csökkentése, valamint a 22728/5 hrsz.-ú ingatlannal közös telekhatár rendezése.

A véleményezési dokumentáció alaptérképe elavult. Erre utal, hogy a terv kísérő levelében, valamint a közmű munkarészben is a 22728/5 hrsz.-ú ingatlan szerepel tervezési területként megnevezve. A dokumentációban a 22728/1 hrsz.-ú ingatlan szerepel tervezési területként, ami a Saroglya utca, illetve a 22731/4 és /10 hrsz.-ú ingatlanok előtti közterület, a tervezési területként megjelölt záportározó pedig a 22728/5 hrsz. alatt van nyilvántartva, ami vélhetően a hatályos szabályozási terv szerinti szabályozási vonal szerinti telekalakítás végrehajtásával keletkezett.

A fentebb jelzett alaptérkép miatt a jóváhagyandó munkarész Szabályozási tervén a jelölt szabályozási vonal a Saroglya utca mentén, illetve a záportározó és a lakótelkek között felesleges, törlendő.

A Szabályozási tervlapon nem szerepel sem a 22728/5, és/vagy a 22728/1 hrsz. sem.

A terv módosítása szükséges.

A módosítási javaslat egyrészt a korábban kiszabályozásra került 12 méter széles tervezett közterületi szélességet 3 méterre csökkenti, másrészt az előkert méretét 10 méter helyett 5 méteres értékkel határozza meg. A tervezett közterületi szélesség és előkert méret csökkentése miatt a tervezett kereskedelmi

létesítmény 14 méterrel kerül közelebb a meglévő lakóházakhoz. Kérem a szabályzatban előírni a szomszédos ingatlanok gépészeti berendezésektől történő hő-, zaj- és rezgés elleni védelmét, valamint a gépészeti berendezések takarását.

Javaolt, hogy legalább a gyalogos út mentén megtartásra kerüljön a hatályos 10 méter széles előkert méret.

Az ÓBÉSZ módosításával érintett területen tervezett kereskedelmi-szolgáltató létesítmény megvalósítása valóban indokolt, az elmúlt évtizedben a térségben kellő intézményi és kereskedelmi-szolgáltatói háttér nélkül megvalósult lakó célú fejlesztések ismeretében, amivel az emiatt fennálló jelenlegi közlekedési kényszer is kedvező módon csökkenthető.

Ugyanakkor a jóváhagyandó munkarész 2. §-ának átgondolása javasolt, mert véleményem szerint ellentétes magasabb rendű jogszabállyal. Az ÓBÉSZ 196. § (7) bekezdésének g) ponttal történő kiegészítése ugyanis megengedné a „parkolási kötelezettség közterületen történő biztosítását” is. A 253/1997 (XII. 21.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. §-a többek között az alábbiakat mondja ki:

„(11) Ha az **adottságok szükségessé teszik**, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a **közterületek közlekedésre szánt területe egy részének**, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.”

Egy közel sík terepen lévő, fás növényzettel nem rendelkező, beépítetlen, nagyméretű telken nincsen olyan adottság, amely a 2. §-ban szereplő előírást igazolni tudná.

Természetesen a Mészkö utca területén létesíthető közterületi parkoló, de nem a 22731/1 hrsz-ú telken tervezett földszintes kereskedelmi-szolgáltató funkciójú beépítés rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám biztosítására.

A 4.5.2 Csatornázás fejezetben a területen keletkező, a területen kialakított új záportározóban összegyűjtött csapadékvizek késleltetett elvezetése tervezett a Mészkö utcai árokban. Ez ellentmond a helyi építési szabályzatban megfogalmazottaknak, amely 7. § (5a) bekezdése alapján: „Az (5) bekezdés szerinti záportároló vizét szivárogtatni, szikkasztani nem szabad, az csak a telek egyenletes öntözését biztosító módon, vagy megfelelő kezelés utáni használati vízként (elsősorban WC öblítő vízként) használható fel.” Ennek értelmében a területen a záportározóban gyűjtött csapadékvizek nem vezethetők ki a területről, hanem azokat a telek egyenletes öntözését biztosító módon, vagy megfelelő kezelés utáni használati vízként szükséges hasznosítani. A fentiek miatt a **dokumentum javítása, kiegészítése szükséges**. Továbbá javasolt ezen fejezetben is megemlíteni (lásd még 4.6.1 A felszíni és felszín alatti víz- és talajvédelem fejezet), hogy a területen összegyűjtött csapadékvizek előkezelést igényelnek a másodlagos hasznosítása (öntözés, használt vízként történő hasznosítás) előtt.

Az ingatlan csapadékvíz elvezetése a Mészkö utcai nyílt vízelvezető árkon keresztül a szabályozást követően csökkentett befogadóképességű 22728/1 telken lévő záportározóba történne.

Miután a 22731/1 telek jelenleg beépítetlen a beruházást követően a beszivárgás mértéke jelentősen megváltozik, a lehetősége korlátozott lesz.

A szabályzat szövegében nem szerepel, csak a véleményezési anyag 42. oldalán szereplő „Közművesítés” tervlapján szerepel a Mészkö utca felőli „csapadékvíz tározó”, mely álláspontom szerint kevés.

Szükséges a szabályozásban előírni a telken belüli vízviisszatartás és csapadékvíz felhasználás előírását. Továbbá a csapadékvíz parkoló felületéről a közterületi vízelvezetőbe történő bevezetésénél az olajfogón keresztüli bevezetést is.

A véleményezési anyag nem vizsgálja a meglévő záportározó szabályozás után lecsökkent méretéből és a beruházás burkolt felületeiről származó többlet csapadékvíz bevezetéséből adódó kapacitás megfelelőségét.

Ugyanakkor a 22728/5 helyrajzi számú telken található **záportározóval** kapcsolatban a Mocsárosdűlő Stratégia Terv készítése során felmerült a záportározó megszüntetésének szükségessége a terület hasznosítása okán. A megszüntetés miatt a Pusztakúti úti átereszt átalakítása (kapacitásbővítése) indokolt. A területi építési szabályzat módosítása során javasolt ezt a lehetőséget is megvizsgálni.

Javasolom az egybefüggő 2053 m² kereskedelmi épület lapostetős kialakítása esetében extenzív zöldtető létesítési kötelezettség előírását, de legalább a „takaratlan lapostető nem épülhet, kavics vagy zúzottkő szórás alkalmazása szükséges” szöveget beilleszteni a szabályozásba

A zöldfelületi átlagérték tekintetében a módosítás „jelentős változással érintett” területfelhasználási egység területét érinti. Felhívom a figyelmet, hogy a TSZT 1.2.4. fejezete szerinti területfelhasználási egységek esetében – amennyiben azok jelentős változással érintettek – a legkisebb zöldfelületi átlagérték teljesülésének igazolása szükséges, ezért a területfelhasználási egység tekintetében **a TSZT-nek való megfelelés nem igazolt, annak pótlása szükséges.** A 4.2.1. Szabályozási koncepció fejezet említi, hogy Budapest főváros településszerkezeti terve Vi-3 területfelhasználási egységre vonatkozóan 20% legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapít meg. A terv a Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetre vonatkozóan ezért a zöldfelület legkisebb mértékét 20%-ban határozta meg. A terv nem támasztja alá számítással, hogy a területfelhasználási egység egészére vonatkozóan a legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosítható-e. Mivel az érintett Vi-3 területfelhasználási egység a szabályozási terven jelölt közterület egy részét is magában foglalja, így biztos, hogy a Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetre vonatkozó 20% legkisebb zöldfelületi átlagértékkel a területfelhasználási egység egészére vonatkozó előírás nem biztosítható.

Emellett a 4.2.1 fejezet szerint az OTÉK 2. számú melléklete intézményi vegyes terület esetében a be nem épített terület 50%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületet. Ezt az előírást azonban nem írja felül az, hogy a fővárosi TSZT-ben a Vi-3 területfelhasználási egységre 20% legkisebb zöldfelületi átlagérték van előírva. **A tervnek az OTÉK 2. számú mellékletének meg kell felelnie,** vagy OTÉK eltérési engedély megkérése szükséges.

A munka a tervezési terület vonatkozásában csak a TSZT-ben a Pusztakúti útra jelölt meglévő településképvédelmi jelentőségű fasort említi meg, de a jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület elemet és az arra vonatkozó előírásokat nem említi meg. Továbbá a kerületi építési szabályzat fasorra vonatkozó szabályozását sem említi meg, holott a tervezett fejlesztés érinti a Pusztakúti úti fasort.

A hatályos szabályozási terv szerint a Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben a parkolási kötelezettség **intenzíven fásított** felszíni parkolóban biztosítható, melyre az ÓBÉSZ szerint „4 parkoló-állásonként nagy lombkoronát növelő faegyedekkel kialakított felszíni parkoló”. A terv szerint azonban az övezetre vonatkozó nem intenzíven fásított felszíni parkoló előírása szerepel, így a korábbi szabályozáshoz képest az új előírás megengedőbb és csak az OTÉK szerinti 6 férőhely után 1 faegyeddel szükséges parkolót kialakítani.

Telken belül 108 db, míg közterületen további 10 db parkolóhely kerül kialakításra.

A 118 db parkolóhely indokoltsága parkolási mérleggel nincs alátámasztva.

A „3,2 Fejlesztési elképzelések” pontban szereplő táblázatban megadott funkciók és hozzájuk tartozó alapterületek alapján az OTÉK 4. számú mellékletét figyelembe véve nincs szükség 118 db parkolóhelyre a szabályos kialakítás érdekében.

Fentiek alapján nem látom indokoltnak a minimális zöldfelület csökkentését és a parkoló fásításának csökkentését.

Javasolom, hogy az új szabályozásban is az intenzíven fásított felszíni parkoló szerepeljen előírásként a Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetre vonatkozóan.

A Pusztakúti út – Aranyhegyi út vonalán kerékpárforgalmi főhálózati elem tervezett. Az alátámasztó munkarészben nincs bemutatva ennek elhelyezhetősége a helyszínrajzon és a mintakeresztszelvényen, ezt kérem pótolni.

A bemutatott helyszínrajzi vázlaton javaslom a buszmegállókhöz gyalogátkelőhely feltüntetését, középsszigettel.

A tervezett új üzlet megépítéséhez javaslom feltételként előírni az oda vezető, hiányzó járdák kiépítését a környékről (nem csupán a buszmegállóból, hanem pl. a Pusztakúti út mentén a lakott terület felé)

Kérem a KÉSZ módosítás kiegészítését a hatályos KÉSZ-ben foglalt, biztosítandó kerékpártárolók számának bemutatásával – a parkolók kialakításának előírásainak részletezéséhez (szöveges és rajzos) hasonlóan – a rendelet 4.c. melléklete szerint.

A tervezett fejlesztési elképzelésben részletezett kereskedelmi egység árusítótere, illetve vendéglátó egység fogyasztóterének m²-e után meghatározott kötelezően biztosítandó kerékpártároló férőhely kalkulált száma 8,9 db. Kérem legalább ennek a minimálisan biztosítandó férőhelyszámnak a tervbe való beépítését. A tervezett fejlesztéssel érintett terület környezetében lévő kertes és kisvárosias lakóterületek jelenléte miatt megfontolandó a területre emelt kerékpártároló férőhely biztosításának előírása.

Az előterjesztés alapján az Aranyhegyi útról is kiépülne a fejlesztendő területhez közlekedési kapcsolat. Az Aranyhegyi út részben III. kerületi, ill. részben Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő telekrészekeken halad. A fent említett közlekedési kapcsolat kiépítése a K-6. ábra alapján valószínűsíthetően tovább növeli a fővárosi tulajdonban lévő területrészek igénybevételét (22954/4 hrsz.), ami vagyonsökkenést jelenthet. Kérem az Aranyhegyi út felőli közlekedési kapcsolat részletezését, bemutatva annak tervezett további területigénybevételét a fővárosi tulajdonban lévő, csatlakozó ingatlanból, tekintettel arra, hogy a véleményezésre átadott dokumentáció nem rendelkezik minderről kellő információval.

A 9. oldalon található funkció vizsgálat ábrának hiányzik a jelmagyarázata.

A 31. oldal utolsó bekezdésében két azonos helyrajzi szám van egymás után említve.


A teljes dokumentumban, esetleges mentési hibából adódóan számos helyen hiányoznak ékezetek és szóközők. Például: „A 8. számú melléklet alapján az Aranyhegyi útkiemelt közterület.”

2021. szeptemberében a közműszolgáltatók összehívására kerültek a fővárosban (BKM Nonprofit Zrt szakági Divíziók), ezt a szöveg frissítése során követni kell.

A 4.6.1. fejezet megemlíti a beruházás tervezett kialakításának „B” verzióját, amely verzió azonban a dokumentumban nem szerepel.

Az ÓBÉSZ módosítással a fentiekben részletezett észrevételeim alapján történő termódosítást követően tudok egyetérteni.

Kérem, hogy a jóváhagyott terv egy-egy példányát papír alapon és digitális formátumban szíveskedjen a Várostervezési Főosztály részére a Fővárosi Önkormányzat feladatainak ellátásához megküldeni.

Budapest, 2022. március „”

Főpolgármester hatáskörében eljárva

Tisztelettel:




Balogh Samu Márton

a főpolgármester kabinetfőnöke



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 2986-2/2022/h

Hiv. szám: I/55-7/2022

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Szécsi Zsolt

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal

Főépítési és Várostervezési Iroda

főépítész

1033 Budapest

Fő tér 2.

Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának
(ÖBÉSZ) módosítása - a 22731/1 és 22728/5 hrsz-ú ingatlanok
vonatkozásában (Mészkő) - egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Főépítész Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 42. § (10)-(11)-(12) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor

Magyarország honvédelmi minisztere
névében és megbízásából

Agárdi Péter ezredes
osztályvezető (főv. h.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Szébenyi Réka (tel.: +36 (1) 474-1295; HM 022-28-854; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Agárdi Péter
Időpont: 2022.02.25 07:23:28 CET

Lechner Tudásközpont**Dr. Kis László**
polgármester
részére**Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri
Hivatal**
Főépítési és Várostervezési Iroda
1033 Budapest, Fő tér 2.**Ügyintéző: Kardos Barnabás**
Email: barnabas.kardos@lechnerkozpont.hu
Telefon: +36 1 279 2643**Tárgy: Véleményezési szakasz- Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának
(ÓBÉSZ) módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan (MÉSZKŐ)****Tisztelt Polgármester Úr!**

A Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának (ÓBÉSZ) módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan (MÉSZKŐ) kapcsolatban véleményezésére felkérő levelét köszönettel megkaptam.

Településrendezési tervek készítése esetén a Lechner Tudásközpont egyrészt a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 13. mellékletében szereplő adatok, másrészt a 218/2009. (X.6.) 14. mellékletében rögzített egyes övezetek adatainak szolgáltatója, harmadrészt az elfogadott terveket veszi nyilvántartásba, miután a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) ba) előírása szerint azokat a Lechner Tudásközpontba is be kell küldeni.

Tájékoztatom, hogy a Lechner Tudásközpont a településrendezési eszközök esetén nem rendelkezik véleményezési jogkörrel, így nem áll módomban a véleményezésre vonatkozó kérését teljesíteni.

Budapest, 2022. március 09.

Tisztelettel:


LECHNER NONPROFIT KFT.
III. BUDAPEST, BUDAFOKI ÚT 59.
ADÓSZÁM: 24275721-2-41
2022. MÁRC. 17.**Kolossa József**
ügyvezető

Értesülnek:

1. Címzett
2. Szécsi Zsolt főépítész, Főépítési és Várostervezési Iroda, 1033 Budapest, Fő tér 2.
3. Irattár





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Szécsi Zsolt főépítész úr
részére

Budapest Főváros III. Kerületi
Polgármesteri Hivatal

Budapest
Fő tér 2.
1033

Iktatószám: BP/0801/00311-2/2022
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Budapest III. kerület ÓBÉSZ
módosítása Aranyhegyi út –
Mészkö utca – Saroglya utca
által határolt terület (22731/1 és
22728/5 hrsz. ingatlanok) –
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 506036967

Tisztelt Főépítész Úr!

Budapest Főváros III. kerületének településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos I/55-7/2022. iktatószámú, 2022. február 21-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott névében és megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető

INNOVÁCIÓS ÉS TECHNOLOGIAI
MINISZTERIUM
HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

**Budapest Főváros III. Kerületi
Polgármesteri Hivatal**

Dr. Kiss László polgármester

Budapest

Fő tér 2.

1033

Tárgy: Budapest III. kerület ÓBÉSZ
módosítás

Iktatószám: HHF/24392/1/2022-ITM

Hiv.szám: I/55-7/2022

Ügyintéző: Bacher Károly

Telefon: +36-(1) 4741-742

Email: karoly.bacher@itm.gov.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest III. kerület ÓBÉSZ módosítás tárgyában, az Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályához beérkezett I/55-7/2022 számú megkeresésével kapcsolatban a hajózási hatóság az alábbi nyilatkozatot teszi:

A rendelkezésemre bocsátott dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításának intézkedései a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket és a vízi közlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését nem befolyásolják a Dunán, ezért avval szemben a hajózási hatóság kifogást nem emel, véleményt, észrevételt nem kíván tenni.

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök víziúttal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásaival kapcsolatos ügyekben a közlekedésért felelős miniszter jár el.

Tekintve, hogy Budapest III. kerület közigazgatási területe határos a Dunával, mint VI/B. osztályba sorolt nemzetközi víziúttal, a folyó medrét, valamint az itt lebonyolódó hajóforgalmat érintő településfejlesztési és településrendezési eljárásokban a hajózási hatóság a fenti jogszabályhely értelmében hatáskörrel rendelkezik.

Kérem nyilatkozatom szíves figyelembevételét.

Budapest, 2022. február 24.

Tisztelettel:

Prof. Dr. Palkovics László innovációért és technológiáért felelős miniszter nevében
és megbízásából:


Bellyei Csaba
főosztályvezető





Budapest Főváros III. kerület
Polgármesteri Hivatal

Szécsi Zsolt
főépítész részére

Budapest
Hídfő u. 18.
1033

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Veress Zoltán
Telefon: 465-2588
E-mail : zoltan.veress@vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5910/2022/244-2

Hivatal rövid neve: BP03PH, KRID: 506036967

Tárgy: Bp. III., Óbuda – Békásmegyer Építési Szabályzatának (ÓBÉSZ) módosítása (Mészkö u. – Saroglya u. 22731/1 és 22728/5 hrsz-ú ingatlanok esetében) véleményezési szakasz

Tisztelt Szécsi Zsolt Főépítész Úr!

A 2022 február 21-én kelt tárgyi megkeresésükre (I/55-7/2022) az alábbiakban válaszolunk:

Levelükben jelezték, hogy az ÓBÉSZ módosítását tervezik. A tervezési terület Óbudán, az Aranyhegyi úttól nyugatra található és két ((22728/1); 22731/1 hrsz.) ingatlanból áll. A fejlesztési elképzelések szerint a 22731/1 helyrajzi számú, magántulajdonú telken a hatályos övezeti előírásoknak megfelelő rendeltetésű kereskedelmi létesítmény építését tervezik.

A területen belül a Mészkö utca és a Saroglya utca nyomvonalán 1-1 DN 100-as vezeték üzemel, míg az Aranyhegyi utca keleti oldalán egy DN 800-as vezeték. A nyomásviszonyok a zónában megfelelőek mind a használati, mind pedig az oltóvíz ellátás szempontjából. A tervezett egység ellátására új bekötő vezeték és telken belüli vezeték építése szükséges. Az épület előzetesen becsült 3000 l/perc külső tűzvíz igényének biztosítására vonatkozóan a Katasztrófavédelem előírásainak figyelembe vétele szükséges. Amennyiben az adott föld feletti tűzcsapok kapacitása nem elegendő, oltóvíz tároló kiépítésére is szükség lehet. Elvi nyilatkozat kérelem beadása esetén pontos leírást adunk az aktuális műszaki teendőket illetően.

Társaságunk, adatszolgáltatási-, adat pontosítási, illetve egyeztetési igény esetén továbbra is készséggel áll az Önkormányzat és a Tervezők rendelkezésére.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022.02.25.

Tisztelettel:

Tóth Zsolt
mérnökszolgálati osztályvezető

Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető h.



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Szécsi Zsolt
főépítész

Budapest Főváros III. kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
Főépítési és Várostervezési Iroda
info.foeptesz@obuda.hu

Szám: XXIV/100-2/2022

Hiv. szám: I/55-7/2022

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-
Békásmegyer Építési Szabályzatának
(ÓBÉSZ) módosítása a 22731/1 és a
22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan
– véleményezési szakasz

KRID: 506036967

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel vettem levelét, amelyben arról tájékoztat, hogy a Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának (ÓBÉSZ) módosítására vonatkozó tervezet, amely az Aranyhegyi út – Mészkö utca – tervezett közterület – Saroglya utca által határolt területre a 22731/1 és a 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan elkészült.

A tervdokumentációt átnéztük és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R) 38.§ (4) bekezdés alapján alábbi véleményt adjuk:

A Budapest II. kerület közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó, jogszabályon alapuló **észrevételt nem teszünk.**

Kérem munkájuk során a fentiek szíves figyelembevételét.

Budapest, 2022. február 28.

Tisztelettel:

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva

Trummer Tamás
főépítész





Solymár Nagyközség Polgármestere

2083 Solymár, József Attila utca 1. Telefon: (26) 560-600 Fax: (26) 560-606 Web: www.solymar.hu
E-mail: polgarmester@solymar.hu Hivatali kapu / e-ügyintézés: SOLYMARONK

Ügyszám: Muszak/280-2/2022.

Ügvinetozó: Papp Dávid Béla / Ebergényi Dóra

E-mail cím: foepitesz@solymar.hu / eborgenyi.dora@solymar.hu

Telefonmellék: 26/560-600/224

Tárgy: Budapest III. kerület ÓBÉSZ módosítása
a 22731/1 és 22728/5 hrsz-ú ingatlanokra
vonatkozóan - tájékoztatás

Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítészeti és Várostervezési Iroda

Dr. Kiss László polgármester

Budapest

Fő tér 2.

1033

Tisztelt Polgármester Úr!

2022. február 23-án kelt I/55-7/2022. iktatószámú, Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának (ÓBÉSZ), a 22731/1 és 22728/5 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó, módosítása ügyében megküldött tájékoztató levelét köszönettel megkaptam.

A dokumentumokkal kapcsolatban nincs észrevételünk.

Az eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

Üdvözlettel;

Solymár, 2022. február 28.

Dr. Sente Kálmán
polgármester

Értesülnek:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Hírközlés-felügyeleti Főosztály

Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/4629-2/2022.

Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának módosítása (22731/1 és 22728/5 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan) – véleményezés

Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal

Tel.: 1 457 7168

E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu

Hiv. szám: I/55-7/2022

**Budapest Főváros III. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti és Várostervezési Iroda**
Szécsi Zsolt főépítész részére

Budapest
Fő tér 2.
1033

Tisztelt Főépítész Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság), mint **Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Kerületi Építési Szabályzatának módosításába** bevont államigazgatási szerv, a tárgyi véleményezési tervdokumentációt megvizsgálta.

A tervdokumentáció szerinti módosítás hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszához adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

**Budapest Főváros III. Kerületi
Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti és Várostervezési Iroda**

Szécsi Zsolt
főépítész részére

**Budapest
Fő tér 2.
1033**

KRID: 506036967

Tárgy: Bp. III. ker. Óbuda-Békásmegyer
építési szabályzatának (ÓBÉSZ)
módosítása a 22731/1 és
22728/5 hrsz alatti ingatlanok
területére – 314/2012. (XI.8.)
Korm. rendelet 41. § szerinti
vélemény megküldése

Hiv. szám: I/55-7/2022
Ügyiratszám: II/126-2/2022
Ügyintéző: Szántai Linda

Ez a levél kizárólag Hivatali Kapun kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel megkaptam Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának I/55-7/2022 iktatószámom megküldött megkeresését az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÓBÉSZ) Saroglya utca – Aranyhegyi út – Mészkö utca által határolt 22731/1 és 22728/5 hrsz alatti ingatlanokat érintő módosításával kapcsolatban.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314 Kr.) 41. § (3) bekezdésben foglaltak alapján a megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

Budapest Főváros XIII. Kerület közigazgatási területét érintően az ÓBÉSZ tervezett módosítása az infrastrukturális kapcsolatokra kedvezőtlen hatást nem gyakorol, egyéb környezeti hatása nem várható.

Fentiekre való tekintettel a módosítás jóváhagyása ellen **kifogást nem emelek**. A jóváhagyott anyagot elektronikus úton szíveskedjen megküldeni önkormányzatunk részére.

Kérem állásfoglalásom szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2022. március 1.


Massányi Katalin
főépítész





FŐTÁV

BKM Budapesti Közművek Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
SZÉKHELY
1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.

FŐTÁV Távhőszolgáltatási Divízió
LEVELEZÉSI CÍM
1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.
PF. 1509 Budapest, Pf. 9
TEL.:
WWW: www.fotav.hu
E-MAIL: fotav@fotav.hu

FŐTÁV TÁVHŐSZOLGÁLTATÁSI DIVÍZIÓ

CÍMZETT

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyeri
Polgármesteri Hivatal

LET SZÁM

BKM008/90-2/2022

DÁTUM

Budapest, 2022. 03. 02.

CÍM

Budapest
Fő tér 2.
1033

HIVATKOZÁSI SZÁM

I/55-7/2022

ÜGYINTÉZŐ

Lángfy Pál
+36 202214435

TÁRGY: Budapest III. ker. Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának (OBÉSZ) módosítása 22731/1 és 22728/5 hrsz. ingatlanokra vonatkozóan (Mészkö) – véleményezési szakasz

Tisztelt Szécsi Zsolt Úr!

Hivatkozással I/55-7/2022 ügyiratszámú megkeresésére a tárgyi OBÉSZ módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

A szakértői anyag 30. oldalán a közműhelyzet bemutatásának részeként az alábbi leíró rész szerepel:

„A tervezési területtől délre, a vasút túloldalán a Kunigunda utcában üzemel a Kaszádülői Fűtőerőmű, amely Észak-Buda lakótelepeinek -Békásmegyeri, Pók utcai, Kaszádülői és Óbudai lakótelepek- termikus energiaellátását biztosítja. Az erőmű és a távhőhálózat üzemeltetője a Fővárosi Táv hőszolgáltató Zrt.

A fűtőerőmű felől érkező, az észak-budai lakótelepek ellátását szolgáló gerinchálózat áthalad a tervezési terület mellett, az Aranyhegyi út keleti oldalán. Itt a Mocsaras dűlő mentén térszín felett, bakokra fektetett 2xDN700-as gerincvezeték, amely a békásmegyeri lakótelep ellátását biztosítja”

A Kunigunda útja 49. szám alatt üzemelő hőtermelő létesítmény a Budapesti Közművek (BKM) Nonprofit Zrt. Észak-Budai fűtőműve, továbbá itt működik az MVM Balance Zrt. gázturbinás erőműve is, amely szintén a távhőhálózatra termel (villamos energiával kapcsolatos) hőenergiát. A fűtőmű és a távhőhálózat üzemeltetője a BKM Nonprofit Zrt.

A szakértői anyag 3.6.3 Energiaellátás fejezetében (29. oldal) megállapítja, hogy „A tervezési területen és térségének energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre.”

Ugyanakkor a 4.5 Közműfejlesztés pontban (41. oldal) a rendelkezésre álló közművek felsorolásából kimaradt a távhő, miközben a távhővezeték az érintett terület mellett halad el és így az adott terület távhőhálózatra csatlakoztatása is gazdaságosan megoldható lehet.

Ezzel összefüggésben javasoljuk, hogy a szereplő alábbi bekezdés, illetve az ott mondott tájékoztatás a jelölt beszúrással egészüljön ki:

„Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a beruházónak biztosított az a lehetőség is, hogy a földgázellátás helyett a termikus energiaellátását teljes mértékben távhő, vagy megújuló energiahordozó hasznosításával oldja meg, azzal is kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírását.”



FŐTÁV
Közhasznú
Közvetítő

BKM Budapesti Közművek Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Fűtőhálózat
1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.

FŐTÁV Távhőszolgáltatási Divízió
Levelezési cím:
1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.
Pf. 1509 Budapest, Pf. 9
Tel.:
Web: www.fotav.hu
E-mail: fotav@fotav.hu

FŐTÁV TÁVHŐSZOLGÁLTATÁSI DIVÍZIÓ

Fentiekkel összhangban ugyancsak kiegészítést javasolunk a 4.5.3 Energiaellátás fejezetben (43. oldal) az alább jelöltek szerint:

„A tervezési terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A három két vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a területen a korszerű ellátást biztosítja.”

Javasoljuk a távhővezetékhalózáttal jól feltárt területeken megvalósítandó fejlesztések során – így a konkrét fejlesztési terület esetében is – a hőellátás távhőszolgáltató általi biztosításának a lehetőségét a beruházóval mindenképpen megvizsgáztatni tekintettel a távhőellátás környezetvédelmi előnyeire (különösen a helyi károsanyagkibocsátás elkerülésére vagy csökkentésére) és az egyéb fűtési módokkal egyező, vagy azoknál magasabb színvonalú ellátásra.

Tisztelettel:


Szalai Szabolcs

energia- és üzemvitel irányítási igazgató


Némethi Balázs

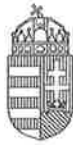
üzemvitel irányítási osztályvezető

BKM Nonprofit Zrt.
FŐTÁV Távhőszolgáltatási Divízió

FELADATSZÁM: 1

MELLÉKLET: 0

KAPJAK: Címzett, irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Szécsi Zsolt főépítész úr
részére

Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítész és Várostervezési Iroda

Iktatószám: 500139/1/2022
Ügyintéző: Cseri Zoltán
Telefonszám: 354-2979
E-mail: cseri.zoltan@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros III. kerület Óbuda
Békásmegyer Kerületi Építési
Szabályzatának módosítása a 22731/1 és a
22728/5 helyrajzi számú ingatlanokra
vonatkozóan
KRID azonosító: 506036967

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

2022. február 24. napján érkezett megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (a továbbiakban: *kormányhivatal*), hogy elkészítették Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer *Kerületi Építési Szabályzatának módosítását* a **Budapest III. kerület**, belterület **22731/1** és a **22728/5** helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan, egyidejűleg kérte a kormányhivataltól a földvédelem szakterületet és a termőföld mennyiségi védelme témakörét érintő szakmai vélemény megadását.

Megkeresésére a kormányhivatal a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Trk.*), továbbá a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: *Tftv.*) figyelembe vételével az alábbi véleményt adja.

A *Tftv.* 1. §. (1) bekezdése szerint „a törvény hatálya a termőföldre terjed ki”.

A *Tftv.* 6/B. § (1) bekezdése alapján: „Ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatósággént működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevitelével történjen. (...)”

Földügyi Osztály

1051 Budapest, Sas utca 19. – 1243 Budapest, Pf. 719 – Telefon: +36 (1) 354-2963 – Fax: +36 (1) 354-2977
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatal.hu

A településrendezési eszköz által érintett területre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatok vizsgálata alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett Budapest III. kerület, belterület 22731/1 és a 22728/5 helyrajzi számú ingatlanok kivett beépítetlen terület megnevezéssel szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban, mely ingatlanok nem tartoznak a Tfv. hatálya alá, azok nem minősülnek termőföldnek.

Fentiek alapján a településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárásában a termőföld mennyiségi védelmére vonatkozó követelmények nem merülnek fel, ezért a kormányhivatal termőföld érintettség hiányában földvédelmi véleményt nem tesz.

A földvédelmi vélemény a Trk., valamint a Tfv. földvédelmi rendelkezésein alapul. A kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a Trk. 41. § (2) bekezdés b) pontja, a Trk. 9. számú mellékletének 18. pontja, illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A földvédelmi vélemény kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető kormány megbízott 48/2020. (X.20.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 218.1. pontja alapján került sor.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

Cseri Zoltán
osztályvezető

Melléklet: ---



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FŐVÁROSI KÖZLEKEDÉSFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

Iktatószám:	BP/2504/00296-2/2022 Válaszlevelükben kérjük, hivatkozzanak iktatószámunkra.	Tárgy:	Bp., III. ker., ÓBÉSZ módosítás a 22731/1 és a 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan (Aranyhegyi út – Mészkö u. – Tervezett közterület – Saroglya u. által határolt terület) véleményezés.
Ügyintéző:	Kovácsné Vágó Harmat	Hiv. szám:	I/55-7/2022, 2022.02.21. Szeitner-Láng Zsófia
Telefon:	473-3522; ☎:430-2712	Melléklet:	-
E-mail:	kovacsne.vago.harmat.emoke@ bfkh.gov.hu		

**Budapest Főváros III. ker. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Szécsi Zsolt
főépítész**

Budapest
Fő tér 2.
1033

Tisztelt Főépítész Úr!

Az Önök által Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztályhoz (továbbiakban: BFKH Ütügyi Osztály) a fenti hivatkozási számon küldött, a Völgyzugoly Műhely Kft. által 2022. február hónapban készített ÓBÉSZ módosítással kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk.

A szabályozási terv tervezett módosítása ellen közlekedési szempontból nem emelünk kifogást.

A rendelettervezet azonban több ponton ellentmondásban van az alátámasztó munkarészben leírtakkal:

- Az alátámasztó munkarész szerint a változással érintett terület Vi-3/SZ-F1 övezetbe sorolt, ezzel szemben a rendelettervezetben több helyen Vi-3/SZ-F2 övezet szerepel.
- Az elő és oldalkert mérete az alátámasztó munkarész szerint 5,0 m-re, ill. 4,0 m-re változik, ezzel szemben a rendelettervezetben 10,0 m és 6,0 m szerepel.

Az ellentmondásokat kérjük tisztázni.

Továbbá megjegyezzük, hogy a dokumentáció a Budapest Közút Zrt.-vel történt egyeztetés dokumentumát nem tartalmazza, melyet kérünk pótolni.

Budapest, *Dátum az elektronikus aláírás szerint.*

dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

Balassa Bálint
osztályvezető

Ütügyi Osztály

1033 Budapest, Mozaik u. 5. – 1300 Budapest, Pf.:91. – Telefon: +36 (1) 473-3500 – Fax: +36 (1) 430-2712
E-mail: ut-buda@bfkh.gov.hu – Hivatali Kapu: BFKHKFUO (KRID: 417588322) – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Kapják:

1. Budapest Főváros III. ker. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
info.foepitesz@obuda.hu
szecsi.zsolt@obuda.hu
2. Irattár



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST

IGAZGATÓ

Dátum:
bélyegző szerint

Ügyiratszám:
01280-0008/2022.

Előadó:
Takácsné Tóth
Ágnes

Ügyiratszám
Önöknél:
1/55-7/2022

Előadó Önöknél:
Szeitner-Láng
Zsófia

Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának (ÓBESZ) módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan (Mészkö)

Melléklet:

Szécsi Zsolt úr részére
főépítész

Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítész és Várostervezési Iroda
BP03PH
KRID: 506036967

Tisztelt Főépítész Úr!

Tárgyi témában érkezett levelével kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy a véleményezésre küldött dokumentumokat áttekintettük, a tervezett beavatkozásokkal kapcsolatban kifogást nem emelünk az alábbiak betartása mellett:

Felszíni vizek vonatkozásában:

Tájékoztatjuk, hogy az Óbuda-Békásmegyer Budapest, III. kerület Aranyhegyi út- Mészkö utca Saroglya utca által határolt terület a vagyonkezelésünkben lévő kisvízfolyást nem érint. A megküldött dokumentációk alapján a 2273/1 és a 22728 hrsz között elhelyezkedő árok kiszabályozását tervezik, ami hatással van a már meglévő záportározó térfogatára. A megküldött dokumentum szerint a záportározó vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik, a paraméterek módosítása miatt a módosított terveket be kell nyújtani a Vízügyi Hatóság felé.

A tervezés során betartandó vízügyi előírásaink „a vízgazdálkodásról” szóló **1995. évi LVII. törvény** 4. § (1)-ben, valamint „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról” szóló **147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet**ben foglaltak alapján:

- El kell készíteni a felszíni vízrendezési tervet.
- A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni.
- A befogadó vízfolyás, csatorna befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni.

- Amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását.
- A mély fekvésű, lefolyástalan területek, valamint belvízzel veszélyeztetett területek beépítése nem javasolt.
- Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak.
- A vízfolyás, mentén 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy a terület csapadékvizeinek befogadója az Aranyhegyi- és Határréti-patakok (AEP279) „Magyarország felülvizsgálta, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozat** által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztest, ezért a tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

Fentiek alapján a tervezés során javasoljuk az alábbi intézkedéseket figyelembe venni:

- 17.1. Szennyezőanyag és hordalék lemosódás csökkentése gyepesítéssel, fásítással, lejtős területeken teraszolással, beszivárgó felületekkel, belterületi növénytermesztés izolálásával
- 23.1. Belterületi vízviisszatartási lehetőségek megteremtése, épületekről (zöld tető, ciszterna), ingatlanokról és közterületekről (záportározó medencék, tavak)
- 30.2. Elválasztott rendszerrel összegyűjtött csapadékvíz szűrése a befogadóba történő bevezetés előtt (szűrőmező, homokfogó, olajfogó)

Az intézkedések részletes leírását a VGT 8.2. melléklete tartalmazza.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a VGT felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, így előfordulhat, hogy a víztestek kijelölése, illetve a víztestekre jelenleg megfogalmazott intézkedések is változni fognak a korábbiakhoz képest. A „Magyarország Vízgyűjtő-gazdálkodási Terve-2021” című vitaanyag és az ahhoz tartozó mellékletek, háttéranyagok és térképek megtalálhatóak a www.vizeink.hu honlapon.

Felszín alatti vizek vonatkozásában:

Tájékoztatjuk, hogy Budapest III. kerülete „a felszín alatti vizek védelméről” szóló **219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet**, valamint „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló **27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet** szerint érzékeny területen lévő, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő településrész.

A III. kerületet a következő vízbázis védőidomok és védőövezetek érintik:

- a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett, az FKI-KHO: 8532-2/2017. számú határozattal előzetesen lehatárolt Budaújlaki vízbázis belső és külső védőterülete, továbbá hidrogeológiai „A” és „B” védőterülete;
- a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által üzemeltetett Római-fürdő, Csillaghegy, Pünkösdfürdő vízbázis előzetesen meghatározott belső, külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőidomának felszíni vetülete, továbbá belső, külső és hidrogeológiai „B” védőterülete;

- a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által üzemeltetett Lukács-fürdő, Margitsziget-II. (Magda) kút vízbázis előzetesen meghatározott hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetülete, valamint hidrogeológiai „B” védőterülete

Felhívjuk a figyelmet, hogy vízbázis-védőidomot, védőterületet érintő tevékenységek esetében be kell tartani „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről” szóló **123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet** előírásait. A vízbázis-védőterületeknek és az idomok felszíni vetületének lehatárolását ábrázoló térképet korábbi megkeresésekre adott válaszok során mellékeljük.

A Budapest III. kerületét érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, valamint a víztestek jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozatban** és mellékleteiben.

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

A hivatkozott **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 4. §-a** szerint:

„(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:

- a) azok állapota ne romoljon;
- b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;
- d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon.”

A fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek, tisztított szennyvizek nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása.

A terepszint alatti beépítések esetén figyelemmel kell lenni a talajvíz akadálytalan áramlásának biztosítására.

Víziközművek vonatkozásában:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfeleltetése, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

A fentiekben már említetteken kívül a tervezés során az alábbi jogszabályokban lévő előírásokat kell betartani:

- „A környezet védelmének általános szabályairól” szóló **1995. évi LIII. Törvény**;
- „A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló **72/1996. (V.22.) Korm. rendelet**;
- „A vizek és a közcélú vízellátási-művek fenntartására vonatkozó feladatokról” szóló **120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet**;
- „A Víziközmű-szolgáltatásról” szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról” szóló **58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet**;

- „A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet**;
- „A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló **220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet**;
- „A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló **28/2004.(XII. 25.) KvVM rendelet**;
- „A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról” szóló **30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet**;
- „A földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló **6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet**.

Tájékoztatjuk, hogy igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési és településfejlesztési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Jelen levelünk tehát mind az OVF, mind pedig igazgatóságunk tárgyi témában kelt válaszát tartalmazza.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Szilágyi Attila
igazgató



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/1665-1/2022.

Ü.int.: Pétsch Nóra

Tárgy: Budapest III. kerület ÓBÉSZ módosítás
településrendezési eszközeinek módosítása
22731/1 és 22728/5 hrsz területére

Hiv.sz.: I/55-7/2022.

Dr. Kiss László,
polgármester

Budapest Főváros III. kerület Polgármesteri Hivatal

Budapest

Fő tér 2.
1033

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budapest III. kerület 22731/1 és 22728/5 hrsz területére történő ÓBÉSZ módosítással kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú véleményt adja:

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezetét nem érinti. A területet a tájképvédelmi terület övezetének része.

Igazgatóságunk megítélése szerint a beépített területekkel körülzártan létesítendő beruházás tájképvédelmi szempontból jelentős hatást nem okoz.

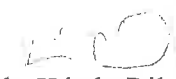
A fentiek alapján a tervezett módosítások ellen táj- és természetvédelmi szempontból **Igazgatóságunk kifogást nem emel.**

Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2022. március 8.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából


dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (Krid. azon.: 506036967)
2. Irattár

48



SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK
FELÜGYELETI HATÓSÁGA
BÁNYÁSZATI ÉS GÁZIPARI FŐOSZTÁLY
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/1504-2/2022
Tárgy: Budapest, III. Óbuda-Békásmegyer
Építési Szabályzatának (ÓBÉSZ)
módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz.-
ú ingatlanokra vonatkozóan (Mészkö
utca), szakvélemény

Ügyintéző: Németh Károly
Telefon: +36-1-373-1811
E-mail: karoly.nemeth@sztfh.hu
Hiv. sz.: I/55-7/2022

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítészi és Várostervezési Iroda megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztályát (a továbbiakban: Bányafelügyelet) abból a célból, hogy hatáskörét illetően vizsgálja meg az ÓBÉSZ módosításának tekintetében érintettségét.

A Bányafelügyelet a dokumentációt áttanulmányozta, és ez alapján, mint illetékes bányászati és földtani hatóság, kiadja az alábbi **szakvéleményt**.

A Bányafelügyelet a tárgyi módosítás ellen **nem emel kifogást**.

A Bányafelügyelet a szakvéleményt a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adta ki.

A tervezési terület nem felszínmozgás-veszélyes. Bányatelket, nyilvántartott ásványvagyon sem érint, így a tervezett módosítással kapcsolatosan a Bányafelügyelet nem emel kifogást.

Budapest, időbélyegző szerint.

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Barabás András
főosztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Budapest Főváros III. Kerület Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

HK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szécsi Zsolt főépítész
részére

Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/1323-3/2022.
BP/FNEF-TKI/1323-4/2022.
Ügyintéző: Tamási Krisztina
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer
építési szabályzatának (ÓBÉSZ) módosítása a
22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanokra
vonatkozóan (Mészkő) – egyszerűsített eljárás
véleményezési szakasz
Hiv. szám: I/55-7/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a tervezetet közegészségügyi szempontból elfogadja.

A BFKH nyilvántartása szerint a tárgyi ingatlanok környezetében az alábbi természetes gyógytényezők találhatók:

Gyógyvizes kutak:

Kútkataszteri szám OKK/ Kút, forrás jelölése	Felhasználási mód	Engedélyszám
B-5	belső – palackozási célú	97/OTH/2009
B-6	belső – ivási célú	KEF-3459-9/2014
B-3	belső – ivási célú	KEF-3460/2014

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH rendelkezésére álló védettségvizsgálati dokumentáció alapján a kutak hidrogeológiai „A” és hidrogeológiai „B” védőterületei nem érintik a tervezési területet, azonban BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a védőidomkijelölő határozat kiadása a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság által folyamatban van, aminek tartalmáról BFKH információval nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Kelemen Erzsébet
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Kapja:

1. Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal – Hivatali Kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu



Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Regisztrációs szám: R-2200044611

Iktatószám: I-22290411/HFCS2022

Ügyszám: 013151/2022

Ügyfélkód: -

Ügyintézőnk: Engert Márton

Telefon: 455-4369

E-mail: engertm@fcsm.hu

Szervezeti egységünk neve, címe:

Hálózatüzemeltetési Igazgatóság

1426 Budapest 72 Pf: 114

Levelük kelte:

Levelük száma: I/55-7/2022

Ügyintézőjük: Szeltner-Láng Zsófia

Telefon: 4378-688

E-mail:

Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal

Főépítési és Várostervezési Iroda

1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy: Bp., III. ker., Aranyhegyi út – Mészkö utca – tervezett közterület – Saroglya utca által határolt 22731/1 és 22728/5 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

Óbuda - Békásmegyer építési szabályzat (ÓBÉSZ) módosítása

Tájékoztatás

Tisztelt Címzett!

Megkeresésükre az alábbiakat hozzuk szíves tudomásukra.

A terület elválasztott rendszer szerint csatornázandó, szennyvízelvezetés szempontjából (a Mészkö utcai szennyvízcsatorna a Határ úti átemelőn keresztül) a Pók utcai Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, mely az érkező vizeket az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre juttatja. Csapadékvíz-elvezetés szempontjából az Aranyhegyi patak vízgyűjtő területéhez tartozik.

A Mészkö utcában és a Saroglya utcában Ø30 cm-es Társaságunk üzemeltetésében lévő elválasztott rendszerű szennyvízcsatornák találhatóak. A 22728/1 hrsz-ú ingatlanon meglévő

záporvíz tározó, környezetében Társaságunk üzemeltetésében lévő Pusztakúti úti árok és a Mészkö utcai árok található.

A változással érintett 22731/1 hrsz-ú magántulajdonú a 22728/1 hrsz-ú ingatlan a III. kerületi Önkormányzati tulajdon.

A 22728/1 hrsz-ú ingatlanon a 22731/10 hrsz-ú ingatlan közműves szennyvízelvezetésére engedélyezési tervet (Tervező: Lonberg Kft., tsz.: L-477/2021) hagyunk jóvá.

A III. kerületi Önkormányzat megbízásából a TP-Terv Kft. által készített Aranyhegy – Ürömhegy vízgyűjtőterület csapadékvíz elvezetési tanulmányterve (tsz.:17-010) az építési szabályzat módosítással érintett területen meglévő csapadékvíz tározót 5317m³ tározási térfogattal veszi figyelembe, a módosítással nem érintett Saroglya út – Ürömhegyi lejtő közötti területen további záportározó építését irányozza elő.

A TP-Terv Kft. 2021. február 23-án kiviteli tervet (tsz.:19-140) nyújtott be Társaságunkhoz melyben a módosítással érintett területen meglévő záportározó bővítését és az árkok átépítését tervezik. A tervdokumentációra e-mailen hiánypótlást kértünk, mely nem érkezett Társaságunkhoz.

A 22731/1 hrsz-ú ingatlanon kereskedelmi létesítmények építését tervezik, ehhez az ingatlanon meglévő FCSM Zrt. kezelésű árok áthelyezése szükséges. A beruházás kapcsán a szabályzat a 22728/1 hrsz-ú ingatlan területének részletes igénybe vételével is számol.

Az árkok tulajdonosával a Fővárosi Önkormányzattal (Városüzemeltetési Főosztály) is egyeztetni szükséges és a hozzájárulását meg kell kérni.

Az árkok nyílt szelvényű szakaszának esetleges átépítésével és csapadékvíz bevezetéssel kapcsolatban előzetesen az FCSM Zrt. Vízrendezési Csoportját kell megkeresni, a kiviteli terveket jóváhagyásra be kell nyújtani.

A TP-Terv Kft. által készített Aranyhegy – Ürömhegy vízgyűjtőterület csapadékvíz elvezetési tanulmánytervben (tsz.:17-010) a meglévő tározót 5317m³ tározó kapacitással vette figyelembe. A meglévő kapacitás semmilyen körülmények között nem csökkenthető. A felület igénybe vételéből adódó kapacitáshiányt pótolni szükséges.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tervezett kereskedelmi egység közelében lévő záportározó extrém időjárási helyzetben megtelhet csapadékvízzel, ez adott esetben kihat a bevásárló központ működésére is.

Általánosságban:

A csatornahálózat hidraulikai méretezésének és a fajlagos szennyvízmennyiségek, lefolyási tényezők meghatározásának alapja a Fővárosi Szabályozási Keretterv.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a közcsatornába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásokat.

Amennyiben közcsatorna építése szükséges, a közcsatorna teljes hosszban közterületen kell, hogy haladjon. Legkésőbb a műszaki átadás-átvételi eljáráson csatolni kell a vonatkozó hivatalos helyszínrajzokat, melyek igazolják a közcsatorna nyomvonalának közterületen való haladását.

A tervezés megkezdése előtt a befogadó adatait Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályánál lehet beszerezni.

Jelen előzetes tájékoztatásunk nem helyettesíti a közcsatorna építéshez szükséges üzemeltetői hozzájárulásunkat.

A közcsatorna építésére vonatkozó komplett kiviteli tervet kérjük benyújtani (3 példányban, 1 db kísérőlevéllel és beruházói megbízólevéllel) Társaságunkhoz véleményezésre.

A kivitelezés kizárólag Társaságunk üzemeltetői hozzájárulása és a szükséges hatósági engedélyek (vízjogi létesítési engedély, burkolatbontási engedély stb.) birtokában kezdhető meg.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, ill. egyesített rendszer esetén a csapadékvíz elvezetést is szolgáló közcélú vízellátási-művek) kizárólag az állam és települési önkormányzat mint ellátásért felelős tulajdonába tartozhat. A Vksztv. 8. § (1) bekezdése alapján az ellátásért felelőssel

víziközmű-üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó a víziközmű létrehozására irányuló beruházást az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával valósíthatja meg, majd ezt követően a beruházónak a megépült víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelős Budapest Főváros Önkormányzatára kell átruháznia.

Az érintett ingatlanok rákötési engedélyeit, Ügyfélszolgálati Osztályunkon külön eljárás keretében kell beszerezni. Az engedélyeket csak a megépült víziközműnek minősülő közcsatorna tulajdonjogának Budapest Főváros Önkormányzatára történt átruházása és üzembe helyezése után áll módunkban kiadni.

Amennyiben az érintett ingatlanok rendelkeznek bekötéssel, a tervezett építések során lehetőség szerint a meglévő bekötést kell felhasználni, ezek állapotát jelenleg azonban nem vizsgáltuk. A házi bekötőcsatorna vízszállító képességének leellenőrzése tervezői feladat.

Új bekötés létesítése esetén, ill. a meglévő bekötés felhasználásánál a tervezést megelőzően Hálózatüzemeltetési Osztályunk véleményét ki kell kérni.

A belső csatornahálózat kialakításával valamint engedélyezésével kapcsolatban Társaságunk Ügyfélszolgálati osztálya illetékes.

A telekhatáron belül tervezett csatornázási létesítmények és a házi bekötőcsatornák tervét – ingatlanonként – külön eljárás keretében Ügyfélszolgálati osztályunkhoz kell jóváhagyásra, ill. véleményezés céljából benyújtani.

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építmény részek vízelvezetését elöntésmentesre kell tervezni és kialakítani, a választott megoldás tervezői feladat és felelősség.

A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek – visszaáramlásgátlók, elzárók, kényszerátemelők stb. – üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát, ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogasztó) saját kockázata.

A Főváros területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába ill. üzemeltetésünkben lévő árokhálózatba való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak Társaságunktól külön engedélyt kell kérnie.

Talajvíz, rétegvíz közcsatorna hálózatba vezetése esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit Társaságunkkal külön Megállapodásban kell rögzíteni.

A közcsatornába kizárólag a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásoknak megfelelő minőségű víz vezethető be.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban: Vksztv.) 69. §-ában foglaltak alapján a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni:

- a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért, továbbá
- c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) felhasználó által igényelt emelése esetében,
- d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újjépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek.

Továbbá 2017. július 1-től a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, az igénybejelentés elbírálásának díja, a tervegyeztetés, adategyeztetés vagy ennek megfelelő szolgáltatás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.

A fizetésre kötelezettek esetében a szolgáltatói hozzájárulás kiadásának előfeltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tárgyi előzetes tájékoztatásunk nem helyettesíti az egyes ingatlanokra vonatkozó elvi tájékoztatásunkat, azt minden esetben külön kell kérni Társaságunktól.

Jelen tájékoztatásunk a jelenleg ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, Társaságunk előzetes egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza.

Tájékoztatásunk a levél keltétől számított egy évig érvényes és építési engedély kiadásához nem használható fel.

Budapest, 2022. március 8.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
4/1

Mórocz Gábor
hálózatüzemeltetési igazgató

Rusznák Csaba
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják: Címzett, Irattár



OAH-2022-00070-0250/2022

Szécsi Zsolt

főépítész

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET ÓBUDA-

BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA

1033 Budapest,

Ügyintézőnk:

Gábor Anita

Ügyintézőjük:

Szeitner-Láng Zsófia

Számuk:

I/55-7/2022

Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer egyszerűsített eljárás keretében módosított építési szabályzatának véleményezése

Tisztelt Főépítész Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2022. február 22-én érkezett, fenti számú levelével eljuttatta részünkre Óbuda-Békásmegyer egyszerűsített eljárás keretében – a 22731/1 és 22728/5 hrsz-t érintően – módosított Építési Szabályzatának véleményezési dokumentációját, és a tervezettel kapcsolatban kérte jogszabályon alapuló állásfoglalásunk megadását.

Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (Atv.) 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogköréről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*), illetve annak 9. melléklete rendelkezik.

A jogszabályban foglalt kötelezettségeinknek megfelelően a módosítás dokumentációját, alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. Az *EljR.* felhatalmazása alapján, megkeresésére válaszolva, az alábbi tájékoztatást adom:

A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, valamint a Püspökszilág határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel.

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit nem érinti.

Felhívom a figyelmét, hogy a *Korm. rendelet* 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a *Korm. rendelet* szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az elfogadott településrendezési eszközökről az *EljR.* 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!

Budapest, 2022. március 10.

Üdvözlettel:

Mészáros István
főosztályvezető

Kapják:

1. BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
2. Irattár



FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer
Építési Szabályzat (ÖBÉSZ) módosítása a 22731/1 és
22728/5 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan (Mészkö) –
véleményezési szakasz

Hivatkozási szám: 1/55-7/2022

Ügyintéző: Nagy László Zoltán tű. őrgy.

Telefon, e-mail: 06-1-4592460

iki.hatosag@katved.gov.hu

Dr. Kiss László polgármester részére
Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal

Hivatali Kapun keresztül: BP03PH

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti hivatkozási számon megküldött, Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának (ÖBÉSZ) módosítására vonatkozó tervezet, amely az Aranyhegyi út – Mészkö utca – tervezett közterület –Saroglya utca által határolt területre a 22731/1 és 22728/5 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az alábbi adatszolgáltatást, nyilatkozatot adom:

A tűzoltó gépjárművek vonulása és működése céljára az építményekhez, azok megközelítésére szolgáló meglévő utat, illetőleg területet biztosítani kell. A tűzoltási felvonulási területek és utak elhelyezkedésével kapcsolatosan a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tervmódosításokkal kapcsolatban az adott környezetben található, oltóvizet biztosító tűzcsapok számát csökkenteni nem lehet. A korábban létesült, meglévő földalatti tűzcsapokat átépítésükkor, föld feletti típusúra kell kicserélni. Ha az útszabályozás, közműkiváltás a vezetékes vízellátás kiépítését is érinti, a szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

Az útszabályozási tervek biztosítsák, – ide értve az útépitési, közúti forgalmi és parkolási rendet – a középmagas és magas épületek legalább egyik oldalán a tűzoltási felvonulási területet.

A tervmódosítás által érintett területen, továbbá a közműhálózat a vezetékes vízhálózat nyomvonalának megváltoztatásakor vagy új nyomvonal létesítésekor az új tűzcsapok telepítési helyét, illetve a meglévők áthelyezését a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

Amennyiben az iparbiztonsági hatóság korábbi határozatával kijelölt veszélyességi övezetet is érinti a szabályozandó terület, a veszélyességi övezet határán belül történő fejlesztésekre a 2011. évi CXXVIII. törvény és a 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet vonatkozó rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet 29. §-ában foglaltak szerint a polgármesternek a következők szerint kell biztosítania, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a veszélyességi övezet határait figyelembe vegyék:

- a polgármester a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe veszi a veszélyességi övezet határait, és a fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt bizottság létrehozását kezdeményezi az iparbiztonsági hatóságnál;
- a polgármesternek biztosítania kell, hogy a bizottsági állásfoglalást követően a tervezett fejlesztésről az érintett nyilvánosság véleményt nyilváníthasson. Ennek érdekében a polgármesternek a fejlesztéshez kapcsolódó dokumentációkat, terveket hirdetményi közzététel útján 21 napig hozzáférhetővé kell tenni és ezen idő alatt azokra az érintett nyilvánosság észrevételeket tehet;
- a polgármester biztosítja, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a bizottsági állásfoglalást és az érintett nyilvánosság észrevételeit a tervezett fejlesztés kialakításakor kellő mértékben figyelembe vegyék.

*

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO) **felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból** az alábbi tájékoztatást adja:

Budapest III. kerület 22728/5 és 22731/1 hrsz. alatti ingatlanok területe *a vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény [a továbbiakban: Vgtv.] 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, valamint *a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint**.

A tárgyi terület *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és jogerős határozattal kijelölt **vízbázist nem érint**.

Tárgyi terület szennyeződéserzékenysége *a felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint, a 7. § (4) pontjában meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján érzékeny terület; továbbá Budapest XVII. kerület területe *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján **felszín alatti víz szempontjából érzékeny terület**

Az új településfejlesztési koncepció kidolgozása, településrendezési eszközök felülvizsgálata, valamint új településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése során vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbiakat kell figyelembe venni:

1. A Vgtv. 28/A. § (1) bekezdése alapján a jogszabály által bejelentéshez kötött tevékenységektől eltekintve vízjogi engedély szükséges a vízimunka elvégzéséhez, a vízilétesítmény megépítéséhez és átalakításához (*vízjogi létesítési engedély*), a vízilétesítmény használatbavételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználatához (*vízjogi üzemeltetési engedély*), és a vízilétesítmény megszüntetéséhez (*vízjogi megszüntetési engedély*). A Vgtv. 28/A. § (2) bekezdése szerint *elvi vízjogi engedély* kérhető a vízjogi engedélyezési kötelezettség alá tartozó vízhasználat, vízimunka és vízilétesítmény műszaki tervezéséhez.
2. A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 15. § (1) bekezdése alapján vízjogi létesítési engedély nélkül megépített, vagy attól eltérően megvalósított vízimunka vagy vízilétesítmény esetén az építetőnek (tulajdonosnak) a vízügyi hatóságtól – a (2) bekezdésben meghatározott eset kivételével – *vízjogi fennmaradási engedélyt* kell kérni.”
3. A Vgtv. 1. számú melléklet 25., valamint 26. pontja definiálja a vízimunka, illetve a vízilétesítmény fogalmát, mely szerint:
 - **„Vízimunka:** az a tevékenység, amelynek az a rendeltetése, hogy a víz lefolyási, áramlási viszonyait, mennyiségét vagy minőségét, medrét, partját a vizek kártételeinek elhárítása, a víz hasznosítása, minőségének és mennyiségének megfigyelése, ásványi és földtani kutatások végzése, ásványi nyersanyag kitermelése céljából befolyásolja;
 - **Vízilétesítmény:** az a mű (víziközmű), műtárgy, berendezés, felszerelés vagy szerkezet, amelynek rendeltetése, hogy a vizek lefolyási, áramlási viszonyait, mennyiségét vagy minőségét, medrének vagy partjának állapotát, a vizek kártételeinek elhárítása, a vizek hasznosítása – ideértve a víziközművekkel végzett közüzemi tevékenységgel nyújtott szolgáltatást –, minőségének és mennyiségének megfigyelése, illetve ásványi és földtani kutatások végzése céljából vagy ásványi nyersanyag kitermelése céljából befolyásolja:
 - *közcélú vízilétesítmény:* az a vízilétesítmény, amely az államnak, illetve a helyi önkormányzatnak törvényben meghatározott vízgazdálkodási feladatait, különösen a víziközművekkel nyújtott szolgáltatást, a vizek kártételei elleni védelmet, a vízkészletek feltárását, megóvását, hasznosítását, pótlását és állapotának figyelemmel kísérését, a vízkészlettel való gazdálkodását szolgálja; közcélú vízilétesítménynek minősülnek továbbá az országos közút és a törzshálózati vasút kiépítését, fejlesztését és fenntartását szolgáló vízilétesítmények;
 - *saját célú vízilétesítmény:* rendeltetésük szerint üzemi, háztartási, mezőgazdasági vízellátást, valamint vízkárelhárítási, víztisztítási, vízerő hasznosítási feladatokat ellátó, továbbá a közcélú vízilétesítménynek nem minősülő szennyvíz gyűjtését, tisztítását, hasznosítását és elhelyezését szolgáló mű, és ami a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény szerint nem minősül víziközműnek”
4. A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján „A vízimunka elvégzéséhez, vízilétesítmény megépítéséhez (átalakításához) szükséges vízjogi létesítési engedélyt az építető, a tulajdonos vagy a vagyongekezelő köteles megszerezni.”
5. A vízjogi létesítési/üzemeltetési/megszüntetési/fennmaradási engedély, valamint az elvi vízjogi engedély iránti kérelemhez a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott engedélyezési terveket, valamint a

72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1/B. §-ában meghatározott dokumentumokat kell csatolni, és azokat az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvényben, valamint a Vgtv. 33/G. § (1) bekezdésében előírt elektronikus ügyintézés biztosító információs rendszeren keresztül kell megküldeni a vízügyi hatóságnak.

6. A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés a) pontja alapján „A vízjogi engedély az engedélyes kérelmére módosítható, amennyiben az engedélyes a vízilétesítményt át akarja alakítani, vagy az engedélyben meghatározott műszaki megoldástól eltérően kívánja megterveztetni, megépíteni, illetőleg üzemeltetni, továbbá a vízhasználatot az engedélytől eltérő módon (mértékben) kívánja gyakorolni”.
7. Amennyiben a közüzemi ivó-, csapadék-, és szennyvízhálózat kiépítése, átépítése, megszüntetése válhat szükségessé, úgy a munkálatok megkezdése a Vgtv. 28/A. § (1) bekezdés szerinti, érvényes és végleges vízjogi létesítési, illetve megszüntetési engedély birtokában kezdhető meg.
8. A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (12) bekezdése szerint: „A vízügyi hatóság engedélye szükséges - a külön jogszabály szerinti építőipari műszaki engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezések, valamint a 24. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak kivételével - a szennyvíz és a csapadékvíz tisztításához, előtisztításához és elhelyezéséhez szükséges berendezés létesítéséhez, a használatbavételéhez, üzemeltetéséhez.”
9. Fentiek alapján amennyiben a kommunálistól eltérő szennyvizek, illetve csapadékvizek tisztítására, előtisztítására építőipari műszaki engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező berendezés kerül beépítésre, az arra vonatkozó bizonyítvány másolatának csatolásával, a *felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint összeállított dokumentációval kibocsátási engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól. Amennyiben a kommunálistól eltérő szennyvizek tisztítására építőipari műszaki engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel nem rendelkező berendezés kerül létesítésre, abban az esetben a berendezés a Vgtv. 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedélyköteles berendezésnek minősül.
10. A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint: „A végleges vízjogi engedéllyel rendelkező rendszeren vízimunka végzéséhez vagy vízilétesítmény építéséhez az építető, a tulajdonos vagy a vagyonnevelő bejelentése szükséges, ha a víziközművek üzemeltetéséről, a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról, a *felszíni vizek minősége védelmének szabályairól*, valamint a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről szóló rendeletekben meghatározott víziközmű hálózat olyan rekonstrukciójára irányul, amely nem érinti a víziközmű vízjogi engedélyben meghatározott mértékadó kapacitását és nyomvonalát, vagy amely nem eredményezi a víziközmű elemének időszakos üzemén kívül helyezését.”
11. Amennyiben a fentiek nem teljesülnek, és a csapadékvíz-elvezetés megnövekedett mennyisége miatt a közüzemi hálózat kapacitásbővítése, illetve a nyomvonal módosítása válik szükségessé, a megvalósítás a Vgtv. 28/A § (1) bekezdése, valamint a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján vízjogi létesítési engedélyköteles tevékenységnek minősül.
12. Amennyiben a terület rendezése során felszíni víztest medrét érintő beavatkozásra kerül sor, vagy a későbbiekben kialakításra kerülő csapadékvíz-elvezető rendszer élővízfolyást érint, vagy szikkasztóműtárgy építésére kerül sor, a kivitelezés csak érvényes és végleges vízjogi létesítési engedély birtokában végezhető.

13. A meglévő csapadékvíz-elvezető rendszerek karbantartásáról az üzemeltető, kezelő köteles gondoskodni.
14. A csapadékvíz-elvezető rendszerek befogadóiba – élővízfolyásba, csatornába vezetés és szikkasztással történő elhelyezés esetében is – csak tiszta csapadékvíz vezethető.
15. Figyelembe kell venni a vízfolyások vízgyűjtőjének terhelhetőségét.
16. *A felszín alatti vizek védelméről* 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. § értelmében tevékenység csak:
 - környezetvédelmi megelőző intézkedésekkel végezhető a külön jogszabály szerinti legjobb elérhető technika, illetve a leghatékonyabb megoldás alkalmazásával;
 - ellenőrzött körülmények között történhet;
 - úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.
17. Tevékenységet a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a talaj, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon *a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőségromlást.

Tájékoztatom, hogy az FKI-KHO az egyes konkrét létesítmények építési, használatbavételi illetve bontási engedélyezése során az engedélyező hatóság megkeresésére szakhatósági állásfoglalást ad ki. A szakhatósági állásfoglalásban megadja a szükséges kikötéseket, amelyek betartása mellett a tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, az árvíz- és a jég levonulására, valamint a földtani közeget érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető.

Kérem, hogy a megküldendő dokumentációt a továbbiakban elektronikus formában szíveskedjenek megküldeni. Kérem, a véleményemben foglaltak szíves tudomásul vételét.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*.

Tisztelettel:

Dr. Varga Ferenc t. dandártábornok
igazgató

Terjedelem: 4 oldal
Továbbítva: Hivatali kapun keresztül: BP03PH
Kapják: 1. Címzett
2. Irrattár

Cím: 1081 Budapest, Dologház utca 1.
Telefon: +36-1 459-2450 ; Fax: (36-1) 469-4203
E-mail: fkkitkarsag@katved.gov.hu
Hivatali kapu azonosító:313504758

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

35100/3880-1/2022.ált.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE-06/KTF/11906-2/2022.	Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó módosítása
Ügyintéző: Németh Orsolya	Hiv. szám: I/55-7/2022
Telefon: (06-1) 478-4400	Melléklet: -

Szécsi Zsolt úr részére
főépítész

Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítész és Várostervezési Iroda

Budapest
Fő tér 2.
1033

Tisztelt Főépítész Úr!

Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának 22731/1 és 22728/5 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó módosítása tárgyában

a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 41. §, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

az alábbi véleményt adja:

A Kormányhivatal a benyújtott dokumentációt áttekintette, a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített véleményezési dokumentációban ismertetett módosításokkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A véleményezési anyagban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területe az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

Tárgyi terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXCV. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.


A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján, Budapest Főváros III. kerület Kerületi Építési Szabályzatának tárgyi területre vonatkozó módosítása tárgyában benyújtott dokumentációval kapcsolatban a Kormányhivatal **nem emel kifogást.**

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Kérjük, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Kormányhivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2022. március 9.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:


Galamb István
osztályvezető

Kapják:

1. Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatal
szecsi.zsolt@obuda.hu
2. Irattár

HK – BP03PH
e-mail

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Tulkán Ágnes

Pest Megyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja

2022. MARCH 18.	155-43
155-43	STEINER ZS



MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.



Szécsi Zsolt

főépítész

Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal

Főépítési és Várostervezési Iroda

1 0 3 3 Budapest

Fő tér 2.

Iktatószám:

Ügyintéző: Bihary Edina

E-mail: bihary.edina@mvm.hu

Tel.: +36 20 778 0266

Budapest, 2022.03.10.

Tárgy: Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának (ÓBÉSZ) módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel vettük értesítésüket arról, hogy elkészült az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzata módosítására vonatkozó tervezet. A véleményezési tervdokumentációt áttanulmányoztuk és a következő tájékoztatást adjuk.

A 22731/1 és 22728/5 hrsz-ú ingatlanok környezetében nagyközépnomású és növelt kisnyomású gázelosztó vezetéseink üzemelnek. Társaságunk a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján az érintett területen saját forrásból fejlesztést nem kíván végezni.

A meglévő, felújításra szoruló vezetéseink rekonstrukcióját, valamint a jelentkező új fogyasztói gázigények biztosításához szükséges gázelosztó vezeték építéseket folyamatosan végezzük.

Amennyiben új vezeték építés merül fel, akkor az általános és szakági jogszabályi előírások szerint fogjuk megvalósítani, az érintett ingatlanok tulajdonosainak és kezelőinek bevonása mellett.

A gázelosztó vezeték elhelyezésére, biztonsági övezetére vonatkozó előírások a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló 21/2018. (IX.27.) ITM rendeletben lettek meghatározva. Kérjük ezeket a szabályozás során figyelembe venni szíveskedjenek, hogy a beérkező fogyasztói igények alapján létesítendő gázelosztó vezetékek elhelyezése biztosított legyen.

Amennyiben a szabályozás keretében az Önkormányzat részéről új gázigény merül fel, a hálózati csatlakozással kapcsolatban, kérjük Beruházási osztályunk megkeresését, illetve az alábbi link segítségével weboldalunkon online is megtehetik igénybejelentésüket:

<https://www.mvmhalozat.hu/gaz/ajanlatkeres>

Fentiek figyelembe vételével az építési szabályzat módosításának elfogadása ellen észrevételt nem teszünk.

Tisztelettel

Dobi-Szakál Gyöngy


hálózat fejlesztési és innovációs szakterületvezető

MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.
Cím: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20
Cégjegyzékszám: 01-09-878954

www.mvmhalozat.hu

Véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási véleményekre és észrevételekre adott válaszok

Megküldő intézmény	Határidőn		Észrevétel	Válasz
	Belül	Túl		
1. Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész	x		<p>Köszönettel vettem a válaszát, amely tisztázta a Vi-3/SZ-F1 és Vi-3/SZ-F2 övezetek elő- oldal- és hátsókert méretével kapcsolatban felmerült kérdéseket. Kérem, hogy a Vi-3/SZ-F1 övezet 4 m-es előkertjére vonatkozó módosítás szerepeljen a módosító rendelettervezetben.</p> <p>A Megalapozó és az Alátámasztó munkarészben is szerepel, hogy a 22728/1 hrsz telken vízjogi engedéllyel létesített záportározó került kialakításra az Aranyhegy csapadékvíz elvezetése érdekében, a Péterhegyi árok és a Saroglya utcai árok vizeinek tározására. Tekintettel arra, hogy a telek egyébként építési telek, átgondolásra javaslom a 241.§ (11) bekezdés d) pont db) alpontjában a Kőbányai utcában Zkk-1 jelű övezetbe sorolt esetben a meglévő záportározókkal kapcsolatos előírások alkalmazását tárgyi területre is.</p> <p>A Megalapozó és az Alátámasztó munkarészek szövegezését felül kell vizsgálni.</p>	<p>Vi-3/SZ-F1 építési övezet 4 m-es oldalkertjére vonatkozó előírás a rendelettervezetbe bekerült.</p> <p><i>„Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben az oldalkert mérete 4 méter.”</i></p> <p>Az ÖBESZ 241.§ (11) bekezdés d) pont db) alpontja a következő: <i>db) a (64666) hrsz.-ú közterület nyomvonttól eltérő Kőbánya utcai csatlakozás során az attól délre lévő Zkk-1 övezetbe sorolt záportározó működését rontó beavatkozás, betöltés nem végezhető;</i> Tekintettel arra, hogy a 22728/1 hrsz-ú telek az önkormányzat tulajdona, a Zkk-1 jelű övezetbe hasonló előírást nem tartunk szükségesnek.</p> <p>A Megalapozó és Alátámasztó munkarész javításra került.</p>
Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal		x	<p>Az alaptérkép frissítése szükséges és ennek megfelelően a már végrehajtott szabályozási vonalak törölhetőek. A szabályozási terven nem szerepel a 22728/5 és vagy 22728/1 hrsz.</p> <p>A tervezett közterület szélesség és előkert méret csökkentése miatt a tervezett kereskedelmi létesítmény 14 méterrel kerül közelebb a meglévő lakóházakhoz. Kérem a szabályzatban előírni a szomszédos ingatlanok gépészeti berendezésektől történő hő-, zaj- és rezgés elleni védelmet, valamint a gépészeti berendezések takarását. Javasolt, hogy legalább a gyalogos út mentén megtartásra kerüljön a hatályos 10 m széles előkert.</p>	<p>A szabályozási terv friss alaptérkép alapján felülvizsgálatra került, ennek megfelelően a végrehajtott szabályozási vonalakat töröltük. A 22728 hrsz-ot szerepeltetjük a szabályozási terven.</p> <p>A lakóépületek felé 8 méter széles „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” került rögzítésre a szabályozási terven, melyet az ÖBESZ 66. § (6) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz</p> <p><i>A Szabályozási Terven rögzített „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolásnak a telekre eső területén</i></p> <p><i>a) a zöldfelületet háromszintes növényállománnyal, kerként, parkként kell kialakítani,</i></p> <p><i>b) a burkolt felület aránya nem haladhatja meg a lehatárolás területének az 1/3-át, kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása</i></p>

				<p>másként nem rendelkezik, c) épület csak akkor helyezhető el, ha azt a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása meghatározott arányban lehetővé teszi.</p>  <p>A rendelet előírásai közé bekerült, hogy a gépészeti berendezéseket akusztikai védelemmel ellátva, építésszerűen takart módon kell elhelyezni.</p>
			<p>Az érintett területen tervezett kereskedelmi-szolgáltató létesítmény megvalósítása valóban indokolt, az elmúlt évtizedben a térségben kellő intézményi és kereskedelmi-szolgáltató háttér nélkül megvalósult lakó célú fejlesztések ismeretében, amivel az emiatt fennálló jelenlegi közlekedési kényszer is kedvező módon csökkenthető.</p>	<p>Választ nem igényel.</p>
			<p>2. § átgondolásra javasolt, az OTÉK 42.§ (11) bekezdésével ellentétes, miszerint ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók. A tervezési területen ezt nem indokolja semmi.</p>	<p>A terület parkolási problémáinak megoldását is elősegítik a közterületen kiépített parkoló férőhelyek.</p>
			<p>4. 5. 2. Csatornázás fejezet ellentmond az ÖBÉSZ 7. § (5a) bekezdésének, miszerint (5a) Az (5) bekezdés szerinti záportároló vizét szivárogtatni, szikkasztani nem szabad, az csak a telek egyenletes öntözését biztosító módon, vagy megfelelő kezelés utáni használati vízként (elsősorban WC öblítő vízként) használható fel. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy beépített területként a telek beépítési mértékébe beszámít, valamint a csak a terepszint alatti beépítésbe beszámít, de zöldtetővel nem rendelkező zárófödém területét együtt számolva - a) 30 m² beépített terület nagyságig 6 m³ záportároló térfogatot</p>	<p>A tervezett CBA telkén a záportárolóból nem szikkasztanak, abból csökkentett kifolyással a Mészkö utcai burkolt árokba kerül a csapadékvíz.</p>

				<p>kell kialakítani, b) 30 m² -nél nagyobb beépített terület esetén a 6 m³ záportározó térfogatot minden megkezdett 10 m² többletterület után 1,6 m³ -rel meg kell növelni. Továbbá javasolt a 4.6.1. fejezetben szereplő összegyűjtött csapadékvíz előkezelésére szükségességére vonatkozó leírást megismételni.</p>	
				<p>Szükséges a szabályozásban előírni a telken belüli vízvisszatartás és csapadékvíz felhasználás előírását. Továbbá a csapadékvíz parkoló felületéről a közterületi vízvezetőbe történő bevezetésénél az olajfogón keresztüli bevezetést is.</p>	<p>Az ÖBÉSZ 21. § (4) bekezdése az alábbiakat írja elő: (4) A gépjárművek által igénybe vett burkolatokra jutó csapadékvizeket - a legfeljebb 2 gépkocsi tárolását szolgáló garázs vagy parkoló kivételével - csak olajfogó műtárgyon keresztül szabad a közcatornába juttatni.</p>
				<p>A véleményezési anyag nem vizsgálja a meglévő záportározó szabályozás után lecsökkent méretéből és a beruházás burkolt felületeiről származó többlet csapadékvíz bevezetéséből adódó kapacitás megfelelőségét.</p>	<p>Az anyagot javítjuk.</p>
				<p>A Mocsárosdűlő Stratégiai Terv készítése során felmerült a záportározó megszüntetése. A Pusztakúti úti átereszt átalakítását (kapacitásbővítését) javasolt megvizsgálni.</p>	<p>Nézetünk szerint a Saroglya utcai záportározó nem szüntethető meg, csak akkor, ha a vizek elvezetésére más műszaki megoldást biztosítanak.</p>
				<p>Javasolt a kereskedelmi épület lapostetős kialakítása esetében extenzív zöldtető létesítési kötelezettség előírását, de legalább a „takaratlan lapostető nem épülhet, kavics vagy zúzottkő szórás alkalmazása szükséges” szöveget beilleszteni a szabályozásba.</p>	<p>Az épület lapostetős kialakításának vizsgálatára a településképi véleményezési eljárás során kerül sor.</p>
				<p>A legkisebb zöldfelületi átlagérték teljesülésének igazolását pótolni szükséges.</p>	<p>A zöldfelület mértékét 25 %-ra felemeltük. A legkisebb zöldfelületi átlagérték teljesülésének igazolása az anyagban pótlásra került.</p>
				<p>OTÉK eltérési engedély megkérése szükséges.</p>	<p>Az OTÉK-tól való eltérési kérelem dokumentációját összeállítottuk, melyet a záró szakmai vélemény megkérésekor az állami főépítésznek megküldünk.</p>
				<p>A jelentős kondicionáló közterületi zöldfelületi elemre és az arra vonatkozó előírásra az anyag nem tér ki. Továbbá az ÖBÉSZ faszorra vonatkozó szabályozását sem említi meg, holott a tervezett fejlesztés érinti a Pusztakúti úti fasort.</p>	<p>Az anyagot kiegészítjük. Az érintett út szabályozási szélessége nem csökken a hatályoshoz képest, ezért az ÖBÉSZ fasor helyigényének biztosítására vonatkozó előírás fenntartható.</p>
				<p>A hatályos ÖBÉSZ szerint a parkolási kötelezettség intenzíven fásított felszíni parkolóban biztosítható. A korábbi szabályozáshoz képest az új előírás csak az OTÉK szerinti 6 férőhely után 1 faegyedet ír elő.</p>	<p>A rendelettervezetet módosítottuk és az intenzíven fásított felszíni parkolási kötelezettséget fenntartottuk.</p>
				<p>Parkolási mérleg készítése szükséges. A 3.2. fejezet alapján az OTÉK 4 számú</p>	<p>A parkolási mérleget a 4.1. fejezet tartalmazza. Az OTÉK</p>

			<p>mellékletét figyelembe véve nincs szükség 118 db parkolóhelyre. A fentiek alapján nem szükséges a minimális zöldfelület és a parkoló fásításának csökkentése. Javaslom, hogy az új szabályozásban is az intenzíven fásított felszíni parkoló szerepeljen.</p>	<p>4. számú mellékletéhez képest az OTÉK 42. § (10) bekezdése szigorúbb előírást tartalmaz:</p> <p>(10) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében:</p> <p>a) az árusítótér minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;</p> <p>b) meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében az a) pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell;</p> <p>c) az üzletre vonatkozóan a (2) bekezdés szerinti önkormányzati rendelet az a) pontban meghatározottaktól nem térhet el;</p> <p>d) ha az adottságok szükségessé teszik a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.</p>
			<p>A Pusztakúti út - Aranyhegyi út vonalán kerékpárforgalmi főhálózati elem tervezett. Az alátámasztó munkarészben nincs bemutatva ennek elhelyezhetősége, a helyszínrajzon és a mintakeresztszelvényen ezt pótolni szükséges.</p>	<p>A kerékpárút elfér a beruházással szemben, az útpálya mentén fennmaradó, széles közterületen. A helyszínrajzot kiegészítjük a kerékpárúttal.</p>
			<p>A helyszínrajzon javasolt a buszmegállókhoz gyalogátkelőhely feltüntetése középszigettel.</p>	<p>A Pusztakúti úton feltüntettük a meglévő kijelölt gyalogátkelőhelyet. A Mészkö utcán a szegélyszüllyesztések közé berajzoljuk a hiányzó gyalogátkelőhelyet.</p>
			<p>Javasolt feltételként előírni a kereskedelmi épülethez vezető járdák kiépítését. (nem csupán a buszmegállóból, hanem pl. a Pusztakúti út mentén a lakott terület felé)</p>	<p>A szöveges munkarészben javaslatként megjelenítjük a járdák kiépítését, de az előírásokat csak a tervezési területre tehetünk.</p>
			<p>A biztosítandó kerékpártárolók számát is szükséges bemutatni az ÖBÉSZ 4. c. melléklete szerint. Megfontolandó emelt kerékpártároló férőhely biztosításának előírása.</p>	<p>A biztosítandó kerékpártárolók számát pótoljuk az anyagban.</p>
			<p>Az Aranyhegyi út részben III. kerületi, részben Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő telekrészen halad. A közlekedési kapcsolat vélhetően</p>	<p>Tanulmányterv szinten kidolgozott helyszínrajzon mutatjuk be az Aranyhegyi út nyomvonalának bővítését az</p>

				<p>tovább növeli a fővárosi tulajdonban lévő területrészek igénybevételét (22954/4 hrsz.), ami vagyonsökkenést jelenthet. A közlekedési kapcsolat részletezése szükséges, bemutatva a területi igénybevételt.</p> <p>9. oldalon hiányzik a jelmagyarázat.</p> <p>31. oldal utolsó bekezdésében két azonos helyrajzi szám szerepel.</p> <p>Vélhetően mentési hibából adódóan hiányoznak az ékezetek, szóközök.</p> <p>2021. szeptemberében a közműszolgáltatók összevonásra kerültek a fővárosban (BKM Nonprofit Zrt.) ezt a szöveg frissítése során követni kell.</p> <p>4.6.1. fejezet B verziót említ, azonban ez a dokumentumban nem szerepel.</p>	<p>anyagban. Ezen a rajzon kótákkal tudjuk jelölni a szükséges többlet-területet.</p> <p>Az anyagot javítottuk.</p> <p>Az anyagot javítottuk.</p> <p>Az anyagot javítottuk.</p> <p>Az anyagot javítottuk.</p>
	MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.	x		<p>Az érintett ingatlanok környezetében nagyközépnymású és növelt kisnyomású gázelosztó vezetékek üzemelnek. Jelenleg a területen saját forrásból fejlesztés nem tervezett. A gázelosztó vezeték elhelyezésére, biztonsági övezetére vonatkozó előírásokat a 21/2018 (IX. 27.) ITM rendelet tartalmazza. Ezeket a szabályozás során figyelembe kell venni. A módosítás elfogadása ellen észrevételt nem tesz.</p>	Választ nem igényel.
	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	x		<p>Véleményében a magasabb rendű jogszabályokra hívja fel a figyelmet.</p>	Választ nem igényel.
	Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest	x		<p>Véleményében a magasabb rendű jogszabályokra hívja fel a figyelmet. Felhívja a figyelmet, hogy a záportározó vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik, a paraméterek módosítása miatt a módosított tervek be kell nyújtani a Vízügyi Hatóság felé.</p>	A dokumentációban felhívjuk a figyelmet, hogy a záportározó térfogatának csökkentése esetén kiviteli tervek készítenek, majd annak alapján a záportározó vízjogi létesítési engedélyének módosítása szükséges.
	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladék-gazdálkodási Főosztály	x		<p>Nem emel kifogást.</p>	Választ nem igényel.
	Országos Atomenergia Hivatal	x		<p>Nem emel kifogást.</p>	Választ nem igényel.

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.		x	<p>A 22728/1 hrsz-ú ingatlanon a 22731/10 hrsz-ú ingatlan közműves szennyvízelvezetésére engedélyezési tervet hagyunk jóvá.</p> <p>A TP-Terv Kft. kiviteli tervet nyújtott be, melyben a módosítással érintett területen meglévő záportározó bővítését és az árkok átépítését tervezik. A tanulmányterv a meglévő tározót 5317 m³ tározó kapacitással vette figyelembe. A kapacitás nem csökkenthető, a kapacitáshiányt pótolni szükséges.</p> <p>A 22731/1 hrsz-ú ingatlanon kereskedelmi létesítmény építését tervezik, ehhez az ingatlanon meglévő FCSM Zrt. kezelésű árok áthelyezése szükséges. Az árkok tulajdonosával a Fővárosi Önkormányzattal (Városüzemeltetési Főosztály) is egyeztetni szükséges.</p>	A záportározó méretét szükség esetén a magassági értelemben történő korrekcióval lehet bővíteni
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály		x	<p>A tervezetet közegészségügyi szempontból elfogadja. A BFKH rendelkezésére álló védetségvizsgálati dokumentáció alapján a kutak hidrogeológiai „A” és hidrogeológiai „B” védőterületei nem érintik a tervezési területet, azonban BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a védőidomkijelölő határozat kiadása a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság által folyamatban van, aminek tartalmáról BFKH információval nem rendelkezik.</p>	A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság véleményében védőidomra nem tér ki.
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály		x	Nem emel kifogást.	Választ nem igényel.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság		x	A tervezett beruházás tájképvédelmi szempontból jelentős hatást nem okoz. Nem emel kifogást.	Választ nem igényel.
Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály	x		<p>A szabályozási terv tervezett módosítása ellen közlekedési szempontból nem emelünk kifogást.</p> <p>A rendelettervezet azonban több ponton ellentmondásban van az alátámasztó munkarészben leírtakkal:</p> <p>a) Az alátámasztó munkarész szerint a változással érintett terület Vi-3/SZ-F1 övezetbe sorolt, ezzel szemben a rendelettervezetben több helyen Vi-3/SZ-F2 övezet szerepel.</p> <p>b) Az elő és oldalkert mérete az alátámasztó munkarész szerint 5,0 m-re, ill. 4,0 m-re változik, ezzel szemben a rendelettervezetben 10,0 m és 6,0 m szerepel.</p> <p>Az ellentmondásokat kérjük tisztázni. Továbbá megjegyezzük, hogy a dokumentáció a Budapest Közút Zrt.-vel történt egyeztetés dokumentumát nem tartalmazza, melyet kérünk pótolni.</p>	<p>A hatályos rendelet 196. § (7) bekezdése a Vi-3/SZ-F1 és Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetről rendelkezik. A tervezési terület Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetbe sorolt. Több előírást töröltünk a hatályos rendelet Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetére vonatkozóan, így azonban a tervezési területen kívül eső Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások megmaradtak.</p> <p>A Budapest Közúttal folytatott egyeztetésről készült emlékeztetőt pótoljuk.</p>

	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály	x		Az ingatlanok kivett beépítetlen terület megnevezéssel szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban, mely ingatlanok nem tartoznak a <i>Tfvt.</i> hatálya alá, azok nemminősülnek termőföldnek. A településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárásában a termőföldmennyiségi védelmére vonatkozó követelmények nem merülnek fel, ezért a kormányhivatal termőföld érintettség hiányában földvédelmi véleményt nem tesz.	Választ nem igényel.
	Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata	x		Kifogást nem emel.	Választ nem igényel.
	BKM Nonprofit Zrt. FŐTÁV Távhőszolgáltatási Divízió	x		A fűtőmű és a távhőhálózat üzemeltetője a BKM Nonprofit Zrt. (30. oldalt javítani szükséges)	Az anyagot javítottuk.
				4.5 Közműfejlesztés fejezetben a rendelkezésre álló közművek felsorolásából kimaradt a távhő. Javasolt, hogy a tájékoztatás az alábbi bekezdéssel egészüljön ki: Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a beruházónak biztosított az a lehetőség is, hogy a földgázellátás helyett a termikus energiaellátását teljes mértékben távhő vagy megújuló energiahordozó hasznosításával oldja meg, azzal is kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírását.4.5.3. Energiaellátás fejezetet javasolt kiegészíteni az alábbiakkal: A tervezési terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A három vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a területen a korszerű ellátást biztosítja.	Az anyagot javítottuk.
	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlés- felügyeleti Főosztály	x		Kifogást nem emel.	Választ nem igényel.
	Solymár Nagyközség Polgármestere	x		Észrevételt nem tesz.	Választ nem igényel.
	Fővárosi Vízművek Zrt.	x		A területen belül a Mészkö utca és a Saroglya utca nyomvonalán 1-1 DN 100-as vezeték üzemel, míg az Aranyhegyi utca keleti oldalán egy DN 800-as vezeték. A nyomásviszonyok a zónában megfelelőek mind a használati, mind pedig az oltóvíz ellátás szempontjából. A tervezett egység ellátására új bekötő vezeték és telken belüli vezeték építése szükséges. Az épület	Választ nem igényel.

				előzetesen becsült 3000 l/perc külső tűzvíz igényének biztosítására vonatkozóan a Katasztrófavédelem előírásainak figyelembe vétele szükséges. Amennyiben az adott föld feletti tűzcsapok kapacitása nem elegendő, oltóvíz tároló kiépítésére is szükség lehet. Elvi nyilatkozat kérelem beadása esetén pontos leírást adunk az aktuális műszaki teendőket illetően.	
	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata	x		Észrevételt nem tesz.	Választ nem igényel.
	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	x		Észrevételt nem tesz.	Választ nem igényel.
	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	x		Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	Választ nem igényel.
	Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály	x		Észrevételt nem tesz. Településrendezési eszközök víziúttal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásaival kapcsolatos ügyekben a közlekedésért felelős miniszter jár el.	Választ nem igényel.

Lakossági észrevételek adott válaszok

Iktatószám	Észrevétel	Válasz
55/9	Mint közvetlen telekszomszédnak súlyos hátrányom származna, ha megvalósulna a projekt. A helyszínrajz alapján a kerítéstől 5 méterre lenne a 7,5 méter magas épület. aminek a raktár része esne a lakóépületek felé. Az ablak alatt lenne az áru átvétel és kamionforgalom, ami hajnalban a legintenzívebb. Szakértőkkel szerint az oldalkert minimális mérete 6 méter kellene, hogy legyen. A módosítás ezt 4 méterre csökkenti, mely indokolatlan és rendkívül sérelmes a szomszédos lakóházak tulajdonosaira nézve. Vitatható, hogy a szomszédos ingatlanok felé eső telekrészt oldalkertként szabályozott, hiszen az valójában hátsókert, így az OTÉK szerinti 12 méteres minimális előírás érvényes rá.	<p>Annak érdekében, hogy a lakóépületek és a kereskedelmi létesítmény közötti távolságot növeljük, a lakóépületek felé 8 méter széles „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” került rögzítésre a szabályozási terven, melyet az ÖBÉSZ 66. § (6) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz</p> <p><i>A Szabályozási Terven rögzített „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolásnak a telekre eső területén</i></p> <p><i>a) a zöldfelületet háromszintes növényállománnyal, kertként, parkként kell kialakítani,</i></p> <p><i>b) a burkolt felület aránya nem haladhatja meg a lehatárolás területének az 1/3-át, kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik,</i></p> <p><i>c) épület csak akkor helyezhető el, ha azt a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása meghatározott arányban lehetővé teszi.</i></p> <p>A 8 méter széles zöldfelület következtében az</p>

		<p>áruszállítás sem tud közvetlenül a lakóépületek ablaka alatt történni.</p> <p>Az oldalkert méretét az OTÉK az alábbiak szerint szabályozza:</p> <p>(3)– Az oldalkert legkisebb szélessége</p> <p>a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,</p> <p>b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy</p> <p>c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele,</p> <p>mely jelen esetben 7,5 méter fele.</p> <p>A szomszédos ingatlanok felé a terv nem oldalkertet hanem az előírásoknak megfelelően előkertet szabályoz, mely 5 méter. Azonban ide került fel a 8 méter széles zöldfelület, ezzel tovább növelve ezen a szakaszon az előkert méretét.</p>
55/10	<p>Szeretnék megismerni a beruházás részleteit, lakossági fórumot kérnek. Hogyan illeszkedik a beruházás a sajtótájékoztatón elhangzottakhoz, miszerint az Önkormányzat és a Főváros mindent megtesz a beépítések megakadályozásának és Óbuda zöldítésének érdekében, miközben ennek ellentétéről szól a terv. Részletes tájékoztatót kér az Önkormányzat pontos szándékáról, mikor és milyen döntéseket tervez ebben a témában. Továbbá tájékoztatást kér a 2022-ben tervezett egyéb fejlesztésekről, változásokról, amik a Háromhegyek lakosságát érintik.</p>	<p>A tervezési terület a hatályos előírások alapján is vegyes - intézményi területbe sorolt. A jelenlegi besorolás pont azért került a területre, hogy Aranyhegy intézményi ellátása biztosított legyen. A 22731/1 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van. A hatályos előírások alapján is létesíthető rajta kereskedelmi létesítmény. Nem elvárható cél egy magántulajdonú telek zöld felületként való fenntartása.</p> <p>A konkrét tervek elkészülte után, lakossági fórum keretében ismertetésre kerül a beruházás.</p>
55/11	<p>Tiltakozik a beépítés ellen. Az itt élőknek nincs szükségük erre a beruházásra. A forgalom a Pusztakúti úton tovább nőne és az itt áthaladók használnák leginkább a boltot. Jelenleg biciklivel gyorsan el lehet jutni a Lidlbe, az Aldiba vagy a Csillagvár központba, ráadásul rengeteg parkoló van betervezve.</p>	<p>A tervezési terület a hatályos előírások alapján is vegyes - intézményi területbe sorolt. A jelenlegi besorolás pont azért került a területre, hogy Aranyhegy intézményi ellátása biztosított legyen. Véleményünk szerint a kereskedelmi létesítményt legfőképpen nem a területen áthaladók használnák, hiszen számukra valóban több gépjárművel megközelíthető kereskedelmi létesítmény is található kicsit távolabb. A kereskedelmi létesítmény létesítésének célja főleg Aranyhegy lakosságának kiszolgálása.</p>
	<p>Az ilyen beruházások helyett ismételten kéri, hogy oldják meg, hogy a gyermekek biztonságosan el tudjanak jutni a Dózsa György úti iskolába. Jelenleg a nem megoldott biciklis és gyalogos forgalom miatt, még a Forrásliget lakóparkból is sokan autóval hordják gyermeküket az iskolába. Ha a Pusztakúti út, ill. Dózsa György út forgalmát csökkentenék, normális járdákat építenének akkor a gyerekek pillanatok alatt elérnék az iskolát. A vasúti felüljáró miatt már így is megnövekedett a forgalom.</p>	<p>Nem a jelenlegi szabályozási terv módosításának témaköre.</p>
55/12	<p>Nem szeretné, ha az üzlet megépülne. Nagyon sok üzlet (Tesco, Lidl, Aldi, Spar stb.) található a közelben, nem szükséges még egy. Azért költözött ide, mert Aranyhegyen a nyugalmat és a csendet szereti. Szívesen látná, ha a terület így</p>	<p>A 22731/1 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van. A hatályos előírások alapján is létesíthető rajta kereskedelmi létesítmény. A jelenlegi besorolás pont azért került korábban a területre, hogy Aranyhegy intézményi</p>

	<p>maradna vagy rendezett zöld területet alakítanának ki. Korábban a terület úgy volt minősítve, hogy nem lehetett kereskedelmi épületet építeni rá és ez csak pár éve változott meg. Pusztakúti úton jelenleg is nagy a forgalom, nehéz kihajtani a Mészki utcáról, az üzlet megépítése még több forgalmat fog generálni.</p>	<p>ellátása biztosított legyen.</p> <p>A terv módosításának egyik fő eleme, hogy a közlekedési kapcsolat az Aranyhegyi út felől is biztosítható legyen, melyet a hatályos előírások nem tesznek lehetővé. Ezáltal a Mészki utca felől a forgalom csökkenhet a jelenleg megengedetthez képest.</p>
	<p>Az Önkormányzat és a Polgármester zöld Öbúdát vizionál, azonban a tervezett beruházás ezzel pont ellentétes.</p>	<p>A tervezési terület a hatályos előírások alapján is vegyes - intézményi területbe sorolt. A jelenlegi besorolás pont azért került a területre, hogy Aranyhegy intézményi ellátása biztosított legyen. A 22731/1 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van. A hatályos előírások alapján is létesíthető rajta kereskedelmi létesítmény. Nem elvárható cél egy magántulajdonú telek zöld felületként való fenntartása.</p>
	<p>Aranyhegy fejlesztésével kapcsolatban sokkal fontosabbak az alábbi feladatok:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jutas utca rendbetétele, járda kialakítása (jelenleg életveszélyes) - Földutak aszfaltozása (Óarany, Doromb, stb.) - Iglice utca felső részén közvilágítás kiépítése. 	<p>Nem a jelenlegi szabályozási terv módosításának témaköre.</p>
55/17	<p>Súlyos hátrányt okozna, ha megvalósulna a projekt. A helyszínrajz alapján a kerítéstől 5 méterre lenne a 7,5 méter magas épület, aminek a raktár része esne a lakóépületek felé. Az ablak alatt lenne az áru átvétel és kamionforgalom, ami hajnalban a legintenzívebb. A beruházás az összes ott lakónak problémát okoz, miszerint a játszótérrel majdnem szemben 12 tonnás kamionok fogják szállítani az árut, a Pusztakúti út és a Mészki utca forgalmi terheléséről nem is beszélve.</p> <p>A hatályos OTÉK szerint az oldalkert minimális mérete 6 méter kellene, hogy legyen. A hatályos ÖBÉSZ előírásai is így szólnak. A módosítás ezt 4 méterre csökkenti, mely indokolatlan és rendkívül sérelmes a szomszédos lakóházak tulajdonosaira nézve. Vitatható, hogy a szomszédos ingatlanok felé eső telekrészt oldalkertként szabályozott, hiszen az valójában hátsókert, így az OTÉK szerinti 12 méteres minimális előírás érvényes rá.</p> <p>Kérem, hogy a tervezett módosítást ilyen formában ne terjesszék elő. Lakossági meghallgatást kér a témával kapcsolatban.</p>	<p>Annak érdekében, hogy a lakóépületek és a kereskedelmi létesítmény közötti távolságot növeljük, a lakóépületek felé 8 méter széles „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” került rögzítésre a szabályozási terven, melyet az ÖBÉSZ 66. § (6) bekezdése a korábban említettek (iktatószám 55/9) szerint szabályoz.</p> <p>Az áru beszállítása nem a Mészki utca felől, hanem az Aranyhegyi út felől tervezett. A 8 méter széles zöldfelület következtében az áruszállítás sem tud közvetlenül a lakóépületek ablaka alatt történni.</p> <p>Az oldalkert méretét az OTÉK az alábbiak szerint szabályozza:</p> <p>(3)^a Az oldalkert legkisebb szélessége</p> <p>a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,</p> <p>b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy</p> <p>c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele, mely jelen esetben 7,5 méter fele.</p> <p>A szomszédos ingatlanok felé a terv nem oldalkertet, hanem az előírásoknak megfelelően előkertet szabályoz, mely 5 méter. Azonban ide került fel a 8 méter széles zöldfelület, ezzel tovább növelve ezen a szakaszon az előkert méretét.</p>
	<p>Jelzi, hogy a Saroglya utcai csatornafejlesztésből kihagyták és ezzel kapcsolatban semmilyen tájékoztatást nem kapott. Mikorra várható a fejlesztés?</p>	<p>A 2 ingatlan csatornázása szabályozási szempontból megoldható.</p> <p>A Saroglya utca 1/b és szomszédos ingatlan a csatornabekötése a BTCS (csatornázás) II. ütemében szerepel.</p> <p>A Saroglya utca ezen szakaszára tervek a elkészültek, jelenleg a vízjogi létesítési engedélyre várunk. Mivel a megvalósításban a terület közvetlenül nem vesz részt, ezért</p>

		erről jelenleg pontos információink nincsenek, hogy mikor várható a konkrét csatornabekötési kivitelezés. Bízunk benne, hogy még az idei évben megjelenik a beszerzési felhívás, és jövőre meg tud valósulni a Saroglya ezen szakaszára a szennyvízelvezetése.
	Az útfejlesztést, amelynek keretében a Saroglya utca 1. előtti zsákutcát 12 méteresre bővítenék és leaszfaltoznák, nem tudjuk támogatni. Felelőleges és káros megoldás a záportározó és a zöldfelület csökkentése azért, hogy ilyen széles utca épüljön. Amennyiben az építési szabályzat módosítását a jelenlegi javaslat szerint fogadják el, minden törvényes eszközt meg fog ragadni az érdeksérelem orvoslása érdekében. Személyes egyeztetést kér a projekttel kapcsolatban.	A 12 méter szabályozási szélesség a hatályos terveken már szerepel, ezen a terv nem kíván változtatni, hiszen ezen a szakaszon több közművezeték is található. Azonban a 12 méter széles szabályozási szélesség nem azt jelenti, hogy a közterületet teljes szélességében leaszfaltozzák.
55/21	Nem ért egyet, sőt tiltakozik a tervezett beruházás ellen. A terület nem alkalmas egy ilyen beruházásra, hiszen a városba ingázó környékeliek valamennyien vagy a Szentendrei úton vagy a Bécsi úton található számos üzletlánc közül választhat. Az itt lakók többre értékelik a zöld felületek meghagyását. Egy tájba nem illő, szabvány monstnum több szempontból környezetromboló hatással lenne, a zajterhelés, kosz, levegő minőségi romlása, zöld területek felszámolása miatt. A környéken max. egy pékségre lenne szükség. Nem kell több bevásárlóközpont ide. Azokat a szükségleteket egy közeli főút melletti bolt tökéletesen kielégíti.	A tervezési terület a hatályos előírások alapján is vegyes - intézményi területbe sorolt. A jelenlegi besorolás pont azért került a területre, hogy Aranyhegy intézményi ellátása biztosított legyen. A 22731/1 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van. A hatályos előírások alapján is létesíthető rajta kereskedelmi létesítmény. Nem elvárható cél egy magántulajdonú telek zöld felületként való fenntartása. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleménye szerint a tervezett beruházás tájképvédelmi szempontból jelentős hatást nem okoz.
	A környék infrastrukturálisan elmaradott, a Saroglya utca pl. nem is aszfaltzott. A Pusztakúti út tönkrement, csúcsidőben leterhelt.	Nem a jelenlegi szabályozási terv módosításának témaköre.
55/24	55/9 iktatószámom érkezett levéllel maximálisan egyetért.	Lsd. 55/9 iktatószámú levélre adott válasz.
55/27	A terv kizárólag a kereskedelmi fejlesztés szempontjait veszi figyelembe, a környezetvédelem szempontjait nem, a környező lakossági és természeti környezetkárosító hatások említése nélkül. A terület legnagyobb előnye, hogy az élhető, természetközeli környezet. A kereskedelmi központ megépítése a zöldkörnyezet, a nagyméretű fák, a madárvilág, a kistrágyacsálók, kételtűek pusztulásával jár. Mindez a természetvédelmi terület közvetlen közelében történik. A tervező említést sem tesz a 6 db nagyméretű fa sorsáról. A tervezési terület tájképvédelmi terület övezetbe esik, a tájképi egység megőrzése érdekében azonban semmit nem tesz a terv.	A 22731/1 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van. A hatályos előírások alapján is létesíthető rajta kereskedelmi létesítmény. A jelenlegi besorolás pont azért került korábban a területre, hogy Aranyhegy intézményi ellátása biztosított legyen. Nem elvárható cél egy magántulajdonú telek zöld felületként fenntartása. Azonban a fejlesztés során azokat a fákat, melyek kivágása elengedhetetlen javasolt a „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület”-en belül pótolni. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleménye szerint a tervezett beruházás tájképvédelmi szempontból jelentős hatást nem okoz.
	A záportározónak a funkcionális működése és a jelenlegi állapot fenntartása lenne a célja. A tervező azért javasolja a csökkentését, hogy a kereskedelmi terület nőhessen. Az előírások nem veszik figyelembe a jelenlegi és várható extrém időjárási körülményeket.	A telekhatár 4 méteres eltolása 42,5 m ³ -es záportározó térfogat csökkenést okoz, mely a záportározó területén belül pótolható. A zajvédő fal helyett 8 méter széles jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület kijelölését

	<p>A tervező alulértékeli a várható autós és kamionos forgalmat, mely jelentős levegő- és zajszennyezéssel és forgalmi dugókkal fok járni. Az üzemeltetés során felmerülő zajszennyezésről és zajvédelemről nem esik szó. A raktárakat és a beszállító raktárakat kérjük minél messzebb elhelyezni a lakóépületektől. Az anyag nem részletezi, hogy milyen szabályozás vonatkozik az áruszállításra.</p> <p>A zajok enyhítésére zajvédő fal megépítése szükséges a terület oldalsó, hátsó szakaszán. Elfogadhatatlan indokkal javasolják az elő-, oldal- és hátsókert méretének csökkentése. Érthetetlen és indokolatlan az előírt zöldfelület hányadának 30%-ról 20%-ra történő csökkentése.</p>	<p>javasoljuk, mely zöldfelületet háromszintes növényállománnyal kell kialakítani. Továbbá a zöldfelület legkisebb mértékét 25 %-ra megnöveltük.</p> <p>A rendelet előírásai közé bekerült, hogy a gépészeti berendezéseket akusztikai védelemmel ellátva, építészetiileg takart módon kell elhelyezni.</p>
	<p>A 3 méteres gyalogút kialakításával egyetértünk. Azonban a további szakaszon 6,5 méter úthoz felesleges a 12 m-re történő kiszabályozás. Az út kiszélesítése indokolatlan. Azonban a csatornázási projektből kifejejtett 2 ingatlan csatornázása szükséges.</p> <p>Több kereskedelmi létesítmény is található 3 km-en belül.</p>	<p>A 12 méter szabályozási szélesség a hatályos terveken már szerepel, ezen a terv nem kíván változtatni, hiszen ezen a szakaszon több közművezeték is található. Azonban a 12 méter széles szabályozási szélesség nem azt jelenti, hogy a közterületet teljes szélességében leaszfaltozzák.</p> <p>A 2 ingatlan csatornázása szabályozási szempontból megoldható.</p> <p>A Saroglya utca 1/b csatornabekötése a BTCS (csatornázás) II. ütemében szerepel.</p> <p>A Saroglya utca 1/b csatornázási tervei elkészültek, jelenleg a vízjogi létesítési engedélyre várunk. Mivel a megvalósításban a kerület közvetlenül nem vesz részt, ezért erről jelenleg pontos információink nincsenek, hogy mikor várható a konkrét csatornabekötési kivitelezés. Bízunk benne, hogy még az idei évben megjelenik a beszerzési felhívás, és jövőre meg tud valósulni a Saroglya utca 1/b szennyvízelvezetése.</p>
	<p>A fentiek alapján vegyék figyelembe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a nagyméretű fákat, bokrokat ne kelljen kivágni, - a záportározó mérete ne csökkenjen, - a zöldfelület mértéke ne csökkenjen 30%-ról 20%-ra, - két oldalon zajvédő fal megépítésének előírása 	<p>Lsd. fenti válaszok.</p>

	<p>szükséges,</p> <ul style="list-style-type: none"> - az előírt oldaltávolságok (6 m, 10 m, 12 m) ne változzon, - a rakodás a lakóterülettől a lehető legtávolabb történjen, - a 3 m széles gyalogút kialakítása indokolt, a további szakaszon a jelenlegi állapot (6,5m) rögzítése szükséges. 	
55/29	<ul style="list-style-type: none"> - a nagyméretű fákat, bokrokat ne kelljen kivágni, - a záportározó mérete ne csökkenjen, - a zöldfelület mértéke ne csökkenjen 30%-ról 20%-ra, - két oldalon zajvédő fal megépítésének előírása szükséges, - a jelenleg előírt oldaltávolságok megtartása, - a 3 m széles gyalogút kialakítása indokolt, - a további szakaszon a 12 m-re történő kiszélesítés felesleges, a zsákutca jellege maradjon meg. Az utca kiszélesítése csak további nem hivatalos parkolási lehetőséget teremti. 	Lsd. 55/27-re adott válaszok.
55/30	<p>A közzétett anyagból hiányoznak a lakosság érdekeit figyelembe vevő felmérések, hatástanulmányok eredményét, és ezen tényekre alapozó tervek az alábbi témákban:</p> <ul style="list-style-type: none"> - közlekedés_ jelenlegi forgalom és a beruházást követő változást miként fogják kezelni? (forgalomnövekedés, levegőszennyezés, megnövekedett zajterhelés csökkentése, itt élők nyugalmanak biztosítása, az eddig nem jellemző kamionok és raktári tevékenység, stb.) - környezetvédelmi szempontok: természeti és környezetkárosítás hatásai, zöldfelületek mértékének 30%-on történő meghagyása, - az évek óta fennálló csatorna, felszíni vizek és föld alatti vízerek problémájának kezelése (jelenlegi működés és kapacitás, főként a nagy esőzések idején és a beruházás hogyan kezeli ezt a problémát). 	A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében az előírt kötelező alátámasztó munkarészek/hatástanulmányok (közlekedés, környezetvédelem, közmű...) a Kormány rendeletben előírtak szerinti tartalommal szerepelnek az dokumentációban.
55/31	<p>Tiltakozik a CBA ellen, melynek alapja környezetvédelmi, egészségügyi és ingatlanvédelmi megfontolások. A területet lakóházak és nem kereskedelmi ingatlan építésére volna célszerű használni. A Mésző utca felől települt vállalkozások (szabadtéri autókereskedés, autómentő) lerontotta a környék állagát, csökkentette értékét. Hogyan illeszthető össze ez a beruházás a sajtótájékoztatón elhangzottakkal, hogy megvédi a beépítésektől Óbudát és még inkább zöldíteni fognak?</p>	A tervezési terület a hatályos előírások alapján is vegyes - intézményi területbe sorolt. A jelenlegi besorolás pont azért került a területre, hogy Aranyhegy intézményi ellátása biztosított legyen. A 22731/1 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van. A hatályos előírások alapján is létesíthető rajta kereskedelmi létesítmény. Nem elvárható cél egy magántulajdonú telek zöld felületként való fenntartása.
55/32	<p>Nem szeretném, ha megvalósulna a boltépítés. Mit tehetünk ez ellen?</p>	Lsd. 55/21-re adott válasz.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Dr. Kiss László Polgármester Úr
részére

Budapest Főváros III. kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
1033 Budapest,
Fő tér 2.

Iktatószám: **BP/1701/00196-6/2022**
Ügyintéző: Sipos Katalin
Telefonszám: 06-1 /896-1501
E-mail: sipos.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának (ÓBÉSZ) módosítása a 22731/1 és 22728/5 hrsz. ingatlanokra (Aranyhegyi út, Mészkö utca, tervezett közterület, Saroglya u. által határolt terület)
– **záró szakmai vélemény egyszerűsített eljárásban**
Hiv. szám: I/55-62/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának polgármestere fenti iktatószámú, 2022. május 30-i keltű levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, így a Trk. 40. § (3) bekezdésében foglaltak szerint záró szakmai vélemény adható.

Tárgyi településrendezési eszközök egyeztetése és elfogadása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdéseinek előírásai alapján a Trk. VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, egyszerűsített eljárással történt.

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros III. kerület Önkormányzatának a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendeletében foglalt partnerségi egyeztetés szabályai szerint lezajlott. A beérkezett vélemények és az azokkal kapcsolatos válaszok Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 2022. május 25-én megtartott Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésén kerültek ismertetésre, amelyeket az 54/2022. (V.25.) határozatával a Bizottság elfogadott. Az el nem fogadott vélemények megindoklásra kerültek.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a határidőben érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben nagyrészt átvezetésre kerültek. Az alábbi vélemények kapcsán adott **válaszok**, illetve azok **átvezetése** a dokumentációban álláspontom szerint nem teljeskörű:

- A más területet érintő záportárolókkal kapcsolatos előírás tárgyi területre történő előírását azért tartom különösen fontosnak, mivel a szabályozási terv a telekalakítást olyan módon teszi lehetővé, melynek végrehajtása során a záportároló területe csökken.
- Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal véleménye kapcsán:
 - o a közterületen biztosítható parkolókkal kapcsolatos válasz („A terület parkolási problémáinak megoldását elősegítik a közterületen kiépített parkoló férőhelyek.”) ellentmondásban van a Megalapozó vizsgálat 3.5.6. fejezetében foglaltakkal, mely szerint „A tervezési terület beépítetlensége miatt a területen nem jelentkezik közterületi parkolási igény. A szomszédos lakóterületeken sem jellemző, de előfordul...” Kérem az ellentmondás feloldását.
 - o a biztosítandó kerékpártárolók száma továbbra sem szerepel a dokumentációban.

A dokumentáció Alátámasztó javaslat c. munkarészből hiányoznak a közmű tervlapok, melyek a Trk. 41.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési anyagban még szerepeltek. Kérem ezek pótlását.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben az alábbi **észrevételeket** teszem:

- a módosító rendelet 3.§ szerint az ÓBÉSZ 196.§ (7) bekezdése kiegészül többek között egy új i) ponttal, mely a gyeprácsos parkolók kialakításáról és a zöldfelületbe való beszámíthatóságáról szól. Felhívom szíves figyelmét, hogy az OTÉK 9/B.§ a műanyag gyeprács tekintetében ad kedvezményt a zöldfelületi előírások alól, nem általánosságban. Kérem az előírást kiegészíteni a „műanyag” szóval vagy amennyiben a gyeprácsokra általánosan szeretnék vonatkoztatni az előírást, akkor kérjék meg az OTÉK alóli felmentést erre az esetkörü.
- a módosító rendelet 3.§ szerint az ÓBÉSZ 196.§ (7) bekezdése kiegészül többek között egy új j) ponttal, melynek tartalmával egyetértek, de a benne foglaltakról a településképi rendeletben kell rendelkezni.
- kérem a Mészkö utca menti szabályozási vonal helyét szövegesen vagy a Szabályozási Terven kótázással pontosítsák, ugyanis a későbbiekben a telekalakítási eljárásokban nem lehet majd mihez viszonyítani.
- Felhívom figyelmét, hogy a rendelettervezetet indokolással ki kell egészíteni a Jat. 18.§ -nak megfelelően.

Felhívom szíves figyelmét továbbá arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az **OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására** az alábbiak szerint:

- a **Vi-3/SZ-F1** jelű övezet területén a megengedett **legkisebb zöldfelületi arány 25%-os** értékére a parkolóhelyek telken belüli biztosítása érdekében

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK egyes határértékeitől és előírásaitól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

„a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött **I/55-62/2022 iktatószámú megkeresésében kérték tekintetében hozzájárulásomat fentiek szerint megadom.**

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, Dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

A kormány megbízott helyett eljáró
dr. Mészár Erika főigazgató
névében és megbízásából:

Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2022.06.10
15:27:36 +02'00'

Iványi Gyöngyvér
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár

