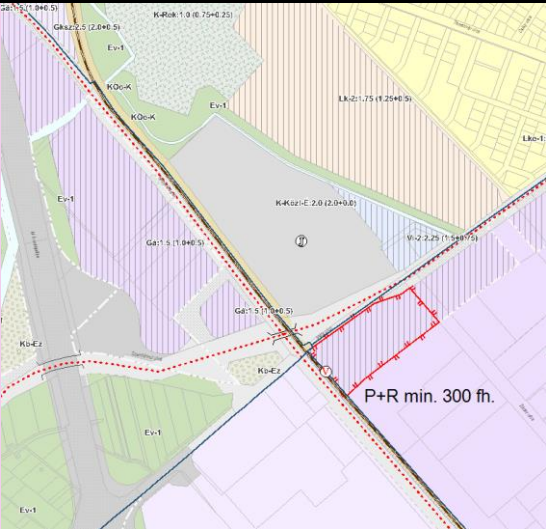


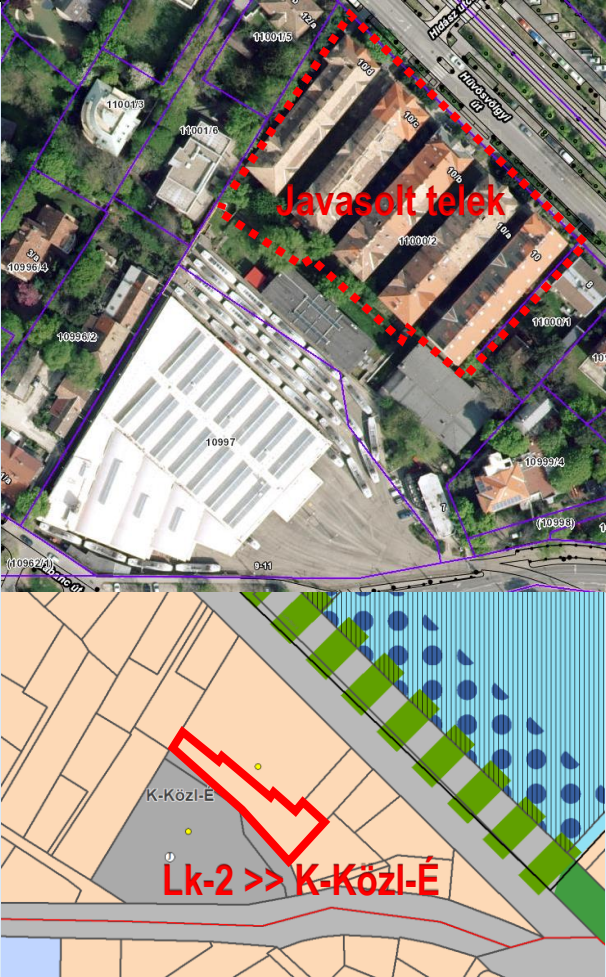
419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § (2) a) pont szerinti véleményezési szakaszra beérkezett vélemények és azokra adott válaszok
(Eljárás E-Tér azonosítója: 14293)

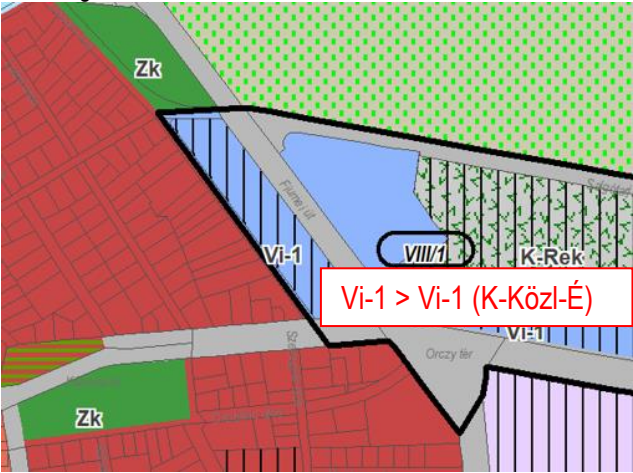
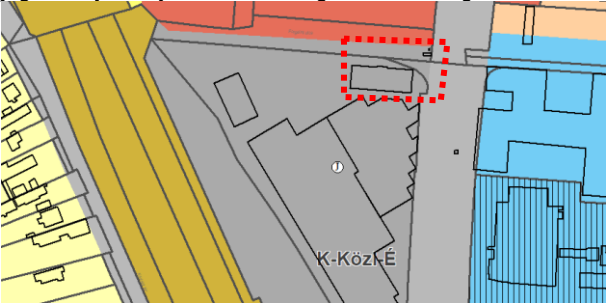
(Iktatószám:)

- 1 -


Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>pesti Autóbuszgarázs területén jelölt P+R parkoló (FTT tervezet), FTT\04_BFRSZ_munkaresz\BFRSZ_rendelettervezet_1_melleklet.pdf (29. oldalról kivágás)). Megállapítottuk továbbá, hogy a tervezett vasúti megállóhely elhelyezésére ellentmondó jelölések találhatók az FTT véleményezési anyag egy másik fejezetében (4. sz. melléklet Vasúti megállóhely jelölése a Méta utca déli oldalán (FTT tervezet) FTT\03_Fejesztesi_terv_munkaresz\FTT_Fejesztesi_terv_IV_Fejesztesi_tervlapok.pdf (37. oldalról kivágat). Itt „V” jelű új vasút megálló helye a Méta utca déli oldalán, tehát nem a BKV autóbuszgarázsának területén van kijelölve.</p> <p>Az érintett Dél-pesti Autóbuszgarázs telephelyünk adatai a következők: Cím: 1194 Budapest, Méta u. 39. Tulajdonos: BKV Zrt. Helyrajzi szám: 169172/117 Területe: 11 ha 2702 nm.</p> <p>Az ingatlan Társaságunk tulajdonában van, így amennyiben azt az FTT-ben megjelölt célokra igénybe kívánják venni, Társaságunktól meg kell vásárolni, illetve kisajátítás útján lehet megszerezni a Magyar Állam, és/vagy az érintett Önkormányzat részére. Az FTT áttekintése során megállapítottuk, hogy a tervezett létesítmények megvalósítása ellehetetlenítené a jelenleg üzemelő járműtelephely működését az alábbiak miatt: A vasútvonal fejlesztése okán, a telek hosszanti oldalát érintő tervezett igénybevétel, továbbá a 300 férőhelyes P+R parkoló tervezett helyigénye mintegy 4-6000 nm, mely ugyan a telephely több, mint 11 ha területéhez képest nem jelentős, de a tervezett elhelyezése miatt mégis az egész telephely működését lehetetlenítheti el. Telephelyünkön számos, nem mozgatható épület, építmény, alépítmény, gépészet található, melynek térbeli elhelyezkedése adottság. Autóbuszaink mérete, fordulási tulajdonságai szintén adottságok. E két adottság, valamint szükséges biztonsági védőtávolságok figyelembevételével optimalizálta a BKV a telephely autóbusz tárolási rendjét, kapacitását. Egy hosszú egyenes szakasz elvétele egy teljes tárolósor kapacitás megszűnését vonná maga után.</p> <p>Távlati tekintetben – az elektrifikáció térnyerésével, – az elektromos buszok megjelenésével helyigényes töltő infrastruktúra, és tárolásnál nagyobb biztonsági védőtávolság megtartása szükséges, mely további plusz helyigényt generál (a már korábban említett új technológiai épület helyigénye mellett).</p> <p>A fent leírtak szerinti Dél-pesti Telephelyünkön és így a kisajátítással érintett területen a nap 24 órájában működő komplex infrastruktúra üzemel, amelynek bármely elemének megszüntetése a járműkiadást veszélyezteti, ellehetetleníti (ez Budapest buszforgalmának ~25%-át, a Dél-pest régió ~70%-át jelenti).</p> <p>Telephelyünk Méta utcai telekhatárán nélkülözhetetlen infrastruktúra található. Ott nem alakítható ki olyan közforgalmi út, ami lehetővé tenné a tervezett nagyméretű P+R parkoló megközelítését. Az sem megoldható, hogy a parkolni szándékozó autók a teherportán és a buszgarázson áthajtva közelítsenek meg esetlegesen hátsó területeket.</p>	 <p><i>Tervezett BFRSZ 1. melléklete</i></p> <p>Az M5 autópálya gépjármű forgalmához kapcsolódóan a város külső területein Bivalyért tervezett megálló jelent eszközváltási pont létesítésére lehetőséget. A vasúti fejlesztés keretében Bivalyért megálló mellett a Magyar Állam finanszírozásában 100 P+R parkoló építésére is sor kerül. Itt kerül kijelölésre – az autóbuszgarázs területén pedig egyidejűleg törlésre – a min. 300 férőhely számára a szükséges területi lehatárolás és férőhelyszám megjelenítésre kerül a BFRSZ 1. mellékletén.</p>

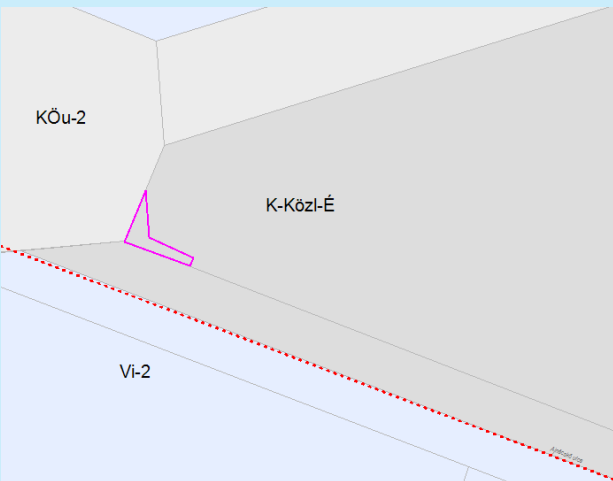
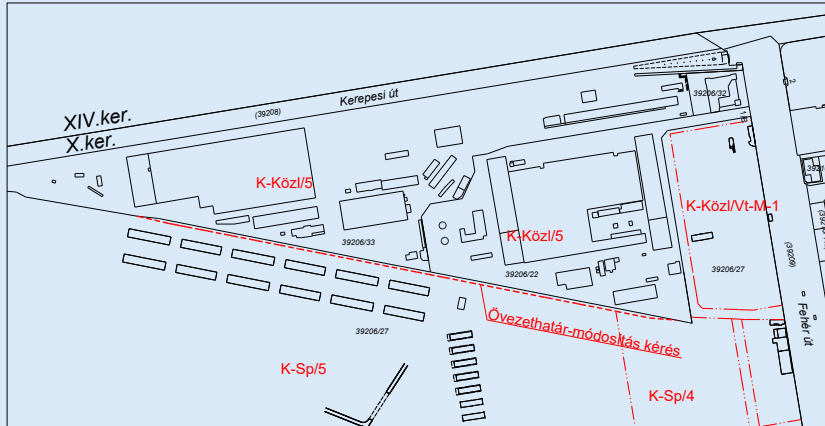
Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>Jelenleg a Telephely Méta utcai oldal közelében – a tervezett P+R parkoló elhelyezése miatt – az alábbi infrastruktúra-elemek érintettek, amelyek a teljes telephely használatát biztosítják:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vasút felől megfelelő védőtávolságra elhelyezett CNG töltőállomás, töltőoszlopokkal, a gáz üzemű autóbuszaink töltéséhez, • közmű becsatlakozások, földgáz telephelyi ellátásra (fűtésre) és CNG (járműtöltésre), kültéren elhelyezett gázfogadó állomásokkal, • irodaépület, • FCSM átemelő telep, • teherporta, amely autóbuszaink áthaladására az egyetlen alkalmas hely, • a Nagykőrösi út felől a telekhatárhoz közel fut egy 20 kV-os távvezeték, amire a mi és a környező ipari területek biztonságos ellátása érdekében szakaszolt épített ki az EON. <p>A telephely érintett részén egy közlekedő és egyben a legfontosabb és leghosszabb próbaút került kialakításra, amelyet napi szinten használunk ~300-400 db autóbusz üzemeltetésére úgy, mint:</p> <ul style="list-style-type: none"> • autóbuszok próba útvonala, • fékpróbák tartása, • egyéb menetdinamikai vagy a javításokat követő műszaki vizsgálatok, • tachográfok beállítása, mérése, <p>Mindezekből következik, hogy a tervezett 300 férőhelyes parkoló és a vasúti megálló elhelyezésére nem szabadítható fel a kijelölt terület rész a Telephelyünkön, illetve csak abban az esetben, ha az ott elhelyezett infrastruktúra elemek kiváltásra, áthelyezésre kerülnek a telephelyen belül egy másik területre, irreális összegű – felmérési és előtervezési előkészületen felüli – beruházási költség és időigény mellett.</p> <p>Fenti indokok alapján kérjük, hogy a közösségi közlekedést szolgáló, hosszútávon is kiemelten fontos helyen található Dél-pesti telephelyünkre tervezett 300 férőhelyes P+R parkoló és az új „V” jelű vasúti megálló elhelyezésére elsősorban a telephelyünket nem érintő helyszínt, vagy másodlagosan a BKV tulajdonú telephely meglévő infrastruktúráját nem érintő területet szíveskedjenek kijelölni.</p> <p>Ezen túl Társaságunk vizsgálja a telephelyeinken évtizedek óta fennálló telekhatárrendezési problémákat, melyek megoldása számos esetben az építési övezethatár megállapítások miatt nem lehetséges.</p>	
PARTNER 1.2.	<p>II. Egyéb telephelyeket érintő változtatások</p> <p>Áttekintettük továbbá az FTT telephelyeinket érintő egyéb változtatásait is, amelyek közszolgáltatási feladataink ellátásának biztosítását veszélyeztethetik. Ezért a jelenlegi konzultációt kihasználva az alábbi módosítási javaslatunk figyelembevételét is kérjük:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Szépilona villamos kocsisín – 1021 Budapest II. ker. Budakeszi út.; 10997 hrsz és a 1021 Budapest II. ker. Hűvösvölgyi út 10.; 11000/2 hrsz: 	Elfogadásra javasolt.

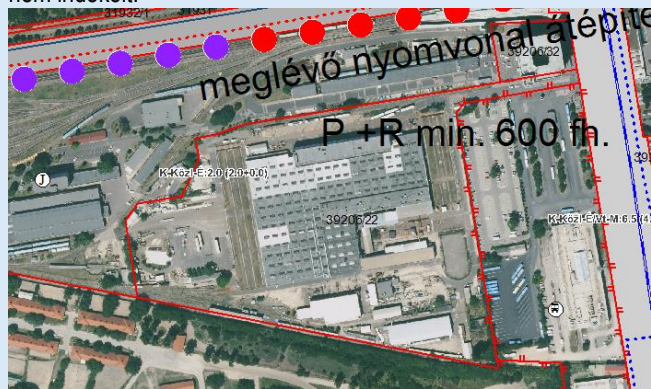
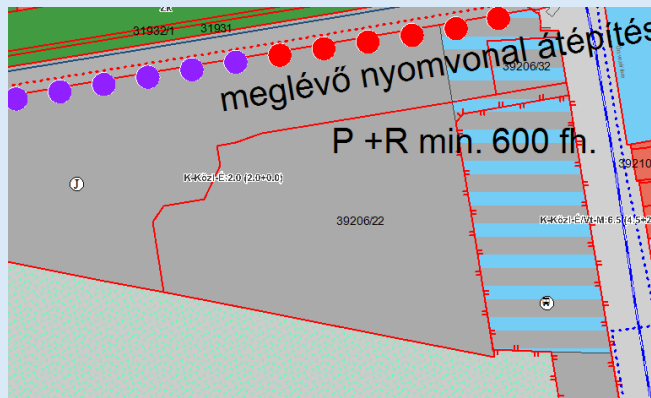
Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>A telephely mellett – a 11000/2 hrsz-ú földrészleten – társasházi tulajdonú épületeink találhatók, mint pl. a Szépilona Áramátalakító (11000/2/G/1 hrsz), és más egyéb, dolgozók munkáját biztosító épületek. Ezek szerves részét képezik a telephelynek, mely besorolása „K-Közl-É:1.5 (1.5+0.0)”. Ahhoz, hogy az ingatlan és a hozzá tartozó épületek egy egységet alkothassanak, hosszútávon, az ingatlanok telekhatárrendezése megoldást adna. Azonban a közös földrészlethatár övezethatár is egyben, ezért, és a besorolási kategóriák miatt a telephely rendezése lehetetlen. A 11000/2 hrsz-ú földrészlet jelenlegi besorolása „Lk-2:1.5 (1.0+0.5)”. Övezethatár módosítását kérjük.</p>	 <p>The top map is an aerial photograph showing a residential area with several buildings. A red dashed line outlines a specific plot of land, labeled 'Javasolt telek'. The bottom map is a schematic zoning map showing the same area. A red outline highlights a plot of land, with the text 'Lk-2 >> K-Közl-É' indicating the current zoning and the proposed change.</p>
<p>PARTNER 1.3.</p>	<p>• Baross villamos kocsiszín – 1086 Budapest VIII. ker. Magdolna utca 55.; 35397 hrsz: A telephely besorolása „VI-1:5.0 (3.5+1.5)” intézményi vegyes terület. Kérjük felülvizsgálni az Övezeti besorolását és azt kiegészíteni a jelenlegi működés feltételeit biztosító K-Közl-É besorolással a Zugló kocsiszín övezeti besorolásának megfelelően.</p>	<p>Elfogadásra javasolt. A terület jelenlegi használatát nem korlátozza a Vi-1 besorolás, amely a szerkezeti elhelyezkedése miatt indokolt, a területre vonatkozó hatályos KÉSZ is biztosítja a területen lévő járműtelep működését. Mindezek mellett, a véleménnyel összhangban a Baross villamos kocsiszín területre (35397 hrsz.) is felkerül az „Átmeneti hasznosítás biztosítása” jelölés, valamint ezzel</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>összefüggésben az „Átmeneti hasznosítás biztosítása” jelölés összvárosi szinten felülvizsgálatra kerül.</p> 
<p>PARTNER 14.</p>	<p>• Budafoki villamos kocsiszín – 1116 Budapest XI. ker. Fehérvári út 245-247.; 43901 hrsz – és a mellette elhelyezkedő 43900/7 hrsz-ú ingatlan: A kocsiszín besorolása jelenlegi terv szerint „K-KÖZL-É: 2.0 (2.0+0.0)”. A telephelyünkön lakóépületek is megtalálhatóak, ezek jogszerűségét levéltári hiteles tervek, illetve térképek igazolják. A szabályozások szerint itt lakó funkció nem lehetséges, ám évtizedek óta tartó küzdelem van a közüzemi szolgáltatók díjazása és a besorolás miatti funkció eltérése miatt. Kérjük a lakás funkció lehetőségét is biztosítani a telephelyen az övezeti besorolás kiegészítésével.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. A terület általános használat szerinti besorolásától függetlenül, a magasabb szintű jogszabályi környezet miatt az ingatlan nem megosztható.</p> 

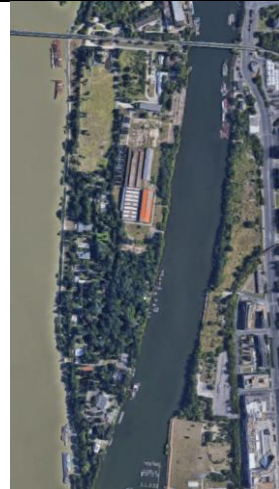
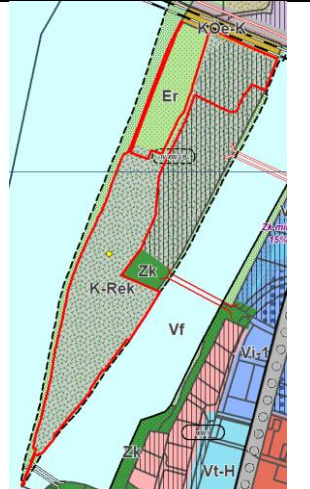
Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<div data-bbox="1279 183 1883 550" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1279 582 1883 975" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1279 1007 2119 1406"> TÉKA: „53. § (1) Szomszédos telkek között az épületek közötti legkisebb távolság nem lehet kevesebb az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál és – a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel – a (2) bekezdés szerinti legkisebb telepítési távolságnál. (2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telekre megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke. (3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok mindegyike a) nyílás nélküli vagy b) csak az 54. § (5) és (6) bekezdése szerinti nyílásokat tartalmazza.” </p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>A járműtelep műszaki kialakítása és a meglévő lakóépület huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségeinek nyílásait adottságként kezelve a fentebb idézett rendelkezés alapján a telekosztás nem megvalósítható.</p> <p>Az ismertetett indokok alapján az FTT-ben meghatározott általános használat szerinti területek határa nem kerül módosításra.</p>
PARTNER 1.5.	<p>A szabályozási terv ugyanitt „P+R min 100 fh” jelöl. Ezt jelenleg a kocsisín területén fizikailag képtelenség kialakítani. A tőle Ny-ra és a MÁV területe között elhelyezkedő szintén a Társaságunk tulajdonát képező 43900/7 hrsz-ú ingatlan telephellyé alakítása folyamatban van, ami a parkolók kialakítását nem teszi lehetővé. Továbbá ezen ingatlan megközelítése csak a XXII. kerületi 220549/6 hrsz-ú MÁV tulajdonú és a 220549/5 hrsz-ú magántulajdonban lévő földrészelekről oldható meg. A megközelítést biztosító jogi eljárás jelenleg folyamatban van. Kérjük a P+R áthelyezését más területre.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A vasúti megállóhoz kapcsolódóan tervezett P+R parkoló törlésre kerül az alátámasztó munkarészből, az FTFT 1. és 2. tervlapjáról, valamint a BFRSZ 1. sz. mellékletéről.</p>
PARTNER 1.6.	<p>• Kelenföldi buszgarázs – 1113 Budapest XI. ker. Ajnácskő utca 1. 4568/221 hrsz és az Ajnácskő utca telekhatár rendezés:</p> <p>A buszgarázs és a közút határának rendezése indokolt, ugyanis a telephely határa az aszfaltút közepére esik. Építési övezethatár módosítás elengedhetetlen, hogy a telephely határrendezése megtörténhessen.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A Nagyszőlős utca – Ajnácskő utca csomópont jobbra kanyarodó sávjának egy része az autóbuszgarázs 4568/221 hrsz.-ú telkén helyezkedik el. Mivel a Ajnácskő utca nem KÖU általános használatba sorolt közterület, az általános használat határának módosításával megfelelően nem orvosolható a véleményben ismertetett probléma. A szakszerű megoldást az FTFT/BFRSZ elfogadását követően kötelezően készítendő új kerületi tervben (KÉSZ) lehet biztosítani a sajátos területhasználat valóságnak megfelelő kijelölésével, vagyis a területet az Ajnácskő utcához csatoló szabályozási vonal alkalmazásával.</p> 

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		
PARTNER 1.7.	<p>• K-Ny-i Metró telephely – 1101 Budapest X. Kerepesi út.; 39206/33 hrsz, az Örs vezér téri autóbusszvéggállomás 1101 Budapest X. ker. Albertirsai u. 2.; 39206/27 hrsz és a Vasúti Járműjavító telephely 1106 Budapest X. Fehér út; 39206/22 hrsz:</p> <p>Az ingatlanok övezeti besorolása: 39206/27 hrsz: „K-Sp:2.26 (1.5+0.75)” és „K-Közl-É: 2.0 (2.0+0.0)”, a 39206/22 hrsz és a 39206/33 hrsz besorolása pedig „K-Közl-É:2.0 (2.0+0.0)”</p> <p>Az ingatlanok közös földrészlethatára egyben övezethatár is, de a valóságban a használat az évtizedek óta meglévő kerítéshatárhoz igazodik, amely nem egyezik jogi határokkal. Itt egy próbavágány is húzódik, amely mellett földkábel is található. Ennek rendezése is szükséges, amelyet az övezethatár módosítása nélkül nem lehet végrehajtani. Kérjük az övezethatár módosítását.</p> <p>A 39206/27 hrsz ingatlan osztatlan közös tulajdon Társaságunkkal, melyen jelenleg is működik egy kb. 350 férőhelyes parkoló. A tervezet „P+R min 600 fh” parkoló kialakítását jelöli. A parkoló férőhelybővítés még inkább idetereli a személyautó használatot, amely a ki- és beállásokkor már meglévő forgalmi dugók kialakulását fokozza. Ugyanis az autóbuszok behajtása és a parkolókból való kihajtás ugyanazon útszakaszon történik. Kérjük a parkolóhely bővítés helyett az új parkoló más helyszínen történő kialakítását.</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A próbavágány és a mellette lévő földkábel miatti módosítási elképzelést az alábbi adatszolgáltatás alapján módosításra kerül a FTFT/BFRSZ.</p>  <p>Az Örs vezér tere a főváros egyik mellékközpontja, igen jelentős közösségi közlekedési csomóponttal, amelyhez már ma is kapcsolódik P+R parkoló. Az eszközváltás számára ideális helyszínen a Fővárosi Önkormányzat feladatkörébe tartozó P+R parkoló bővítés</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>leggazdaságosabban a saját tulajdonú gazdasági társasága területén lehetséges. A meglévő P+R parkoló valamikori bővítése keretében természetesen majd a forgalmi igényeknek megfelelő, az autóbusz végállomás működését nem zavaró közúti kapcsolatot is ki kell majd alakítani. A P+R parkoló helyszínének javasolt áthelyezése nem indokolt.</p>  
PARTNER 1.8.	<p>• MILLFAV M1 Metró telephely 1149 Budapest, Mexikói út 21-23.sz. 29801/5 hrsz: A szabályozási terv „P+R min 800 fh” parkoló kialakítását jelzi a területen. Kérjük ennek elhelyezkedésének felülvizsgálatát, mivel a telephelyen való kialakítása a telephely működését nagy mértékben befolyásolja.</p>	<p>Elfogadásra javasolt. Az elmúlt évek létesítménytervezései igazolták, hogy a P+R parkolók elhelyezésére nem a MillFAV járműtelepén kerül majd sor, ezért a BFRSZ 1. mellékletén az ún. P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa módosítható oly módon, hogy az ne foglalja magába a 29801/5 hrsz.-ú ingatlant.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		 <p>Hatályos FRSZ 1. melléklete</p>  <p>Tervezett BFRSZ 1. melléklete</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 1.9.	<p>• Népszigeti hajójavító Budapest, XIII. kerület, Népsziget hrsz: 25992/1, osztatlan közös tulajdonú ingatlanon a BKV tulajdonában álló területrészt (2430 m² nagyságú) Kérjük felülvizsgálni az ingatlan Övezeti besorolását (K-Rek:1.25 (1.0+0.25)) és azt kiegészíteni a jelenlegi hajójavító működési feltételeit biztosító K-Közl-É besorolással a Zugló kocsisín övezeti besorolásához hasonlóan.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A K-Rek általános használat megváltoztatása, kiegészítése nem indokolt a jelenlegi funkciók függvényében.</p> <p>A 25992/1 hrsz.-ú ingatlan hasznosítási célja rekreációs célú terület, illeszkedve a sziget városszerkezeti pozíciójához és jövőképehez. Az érintett telek megosztása, rendezése alapvető feladat a sziget használatának, a kialakult állapot rendezése érdekében. A terület fentieknek megfelelően jelentős változással érintett területként jelenik meg az FTFT-ben és a BFRSZ-ben. A hajójavító tevékenység számára a szigeten belül az Újpesti oldalon biztosított a terület (~4,5 hektáron, K-Közl-K jelű besorolással). A 2430 m²-es tulajdonrészben a hajójavításhoz kapcsolódóan jelentős műszaki létesítmény nincs kialakítva, a terület olyan kisméretű, hogy a városszerkezeti pozícióját, kialakult állapotát és a sziget jövőképét figyelembe véve erre vonatkozóan módosítás nem indokolt. A terület jövőbeli használatát az elsődlegesen rekreációs célú jövőképhez javasolt illeszteni, amely összeférhet a különböző kapcsolódó hajózási tevékenységekkel. Építési tevékenység a hatályos DÉS-ben rögzített építési jogok alapján lehetséges a területen, a területet a DÉS különleges rekreációs célú építési övezetbe sorolja.</p> <div>   </div> <div> <p>Légi felvétel a területről</p> <p>A 25992/1 hrsz.-ú telek (piros kontúr)</p> </div>
PARTNER 1.10.	<p>A felsorolt problémák kezelése érdekében a tervezet módosítását kezdeményezzük. Esetleges kérdésekkel, további részletekkel [redacted] tranzakciós főosztályvezetőt lehet keresni ([redacted]).</p>	<p>Döntést nem igényel, a hivatkozott észrevételeket a vélemény előző pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevételek mellett szerepelnek.</p>

2. Budapesti Közlekedési Központ

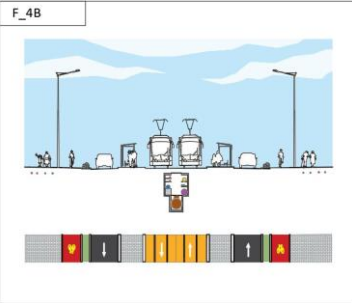
(Iktatószám: FPH059/13-210/2025)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 2.1.	<p>A Fővárosi településtervezési hivatalos partnerségi véleményezési szakaszában közzé tett tervdokumentációval kapcsolatban az alábbi véleményünk figyelembevételét kérjük:</p> <p>Kérjük az Alátámasztó munkarész 5.1.3.2. Közüti főhálózat átalakítása fejezetben pontosan ábrázolva feltüntetni a Közúthálózati terv utcamátrixának szerepeit, összekötve a Településtervezési útkategóriáival. Javasoljuk, hogy ez szerepeljen itt is, ne csak a Megalapozó munkarészben.</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>Az alátámasztó munkarész 5.1.3.2. közúti főhálózat átalakítása fejezetben a Közúthálózati terv utcamátrixa megfeleltetésre kerül a településtervezési alkalmazott Településtervezési szabályzat műszakiinfrastruktúra-elem kategóriáinak.</p> <p>A BFRSZ-ben történő megjelenítésére nem kerülhet sor, mivel abban a Településtervezési szabályzat jelölései kell, hogy alkalmazásra kerüljenek.</p>
PARTNER 2.2.	<p>Villamoshálózattal kapcsolatos javaslatok - mely területeken látjuk lehetőségét a jövőben Budapesten villamosvonalak kiépítésének:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pacsirtamező utcai villamos (kb. Zsigmond tér – Flórián tér – Bogdáni út – Kaszásdűlő között) Aranyvölgyi villamos (ennek nem volt acélos a megvalósíthatósági tanulmánya, de dinamikus fejlődő térség az utóbbi 10 évben, nem zárunk ki. Útvonal kb. Bécsi út / Vörösvári út csomópont – Aranyvölgy vasútállomás) Újpalotai villamos (lehetőség szerint Ferenciek tere –) Astoria – Rákóczi út – Thököly út – Csömöri út – Drégelyvár utca – Nyírpálota út – (esetleg Pólus Center) útvonalon, leágazással a Mexikói úton keresztül az Erzsébet királyné útja felé (ex 67-es villamos) és a Fiumei úti villamospálya felé (mai 23-as, 24-es villamos) Mai 69-es villamos továbbvezetése a Rákospalotai határút vonaláig Szegedi úti felüljáró megépülése esetén azon keresztülvezetett villamoshálózati közlekedés az aktuális tervek szerint, kiegészítve a Szegedi út – Gömb utca – Pap Károly utca szakasszal Újbuda-Újpest villamostengely kiépítése a Deák Ferenc tér – Nyugati pu. – Lehel tér útvonalon az aktuális tervek szerint Mai 42-es villamos meghosszabbítása a Gloriett-telep felé a kiszabályozott útvonalon Mai 42-es és 50-es villamosok bekötése a Hungária körgyűrűbe az Üllői úton keresztül Budai Fonódó II. a Műgyetem rakparton keresztül az aktuális tervek szerint, továbbvezetés lehetőségével: I. ütemben Budafoki út – Hengermalom út útvonalon, II. ütemben tovább a Budafoki úton és a Hunyadi János úton vagy a Szerémi úton (opcionális útvonalváltozatok) Csepeli HÉV villamoshálózatba történő integrációja esetére az átvezetési lehetőség biztosítása a mai HÉV pályáról lehetőség esetén a Hungária körúti villamosgyűrű, a nagykörúti villamosgyűrű, a 2-es villamos Soroksári úti szakasza, valamint a rakparti vonala és a Vármű körút – Múzeum körúti villamospálya felé 	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A villamoshálózat vonatkozásában a 2025. 07. 16.-án tartott egyeztetés alapján az FTT-ben eddig nem szereplő tervezett elemek közül beépítésre kerülnek az alátámasztó munkarész 5.1.4.2. fejezetébe, a Fejlesztési terv 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapjába és a BFRSZ 1. sz. mellékletébe az alábbi elemek:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kvassay-áttörés (villamospálya a Soroksári út és a Gubacsi út közötti legrövidebb elérhető útvonalon) Szegedi úti felüljáró megépülése esetén azon keresztülvezetett villamoshálózati közlekedés az aktuális tervek szerint, kiegészítve a Szegedi út – Gömb utca – Pap Károly utca szakasszal Mai 42-es és 50-es villamosok bekötése a Hungária körgyűrűbe az Üllői úton keresztül Mai 69-es villamos továbbvezetése a Rákospalotai határút vonaláig Budai Fonódó II. a Műgyetem rakparton keresztül az aktuális tervek szerint, továbbvezetés lehetőségével: I. ütemben Budafoki út – Hengermalom út útvonalon, II. ütemben tovább a Budafoki úton és a Hunyadi János úton Tervezett újpalotai villamos vonalának kiegészítése a Rákóczi út Astoria-Blaa Lujza tér közötti szakaszával. <p>Az FTT villamoshálózatának átfogó felülvizsgálatára a BKK Zrt. gondozásában készülő Közösségi közlekedési stratégia elkészülte után, egy önálló FTT módosítás keretében kerülhet majd sor.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<ul style="list-style-type: none"> Kvassay-áttörés (villamospálya a Soroksári út és a Gubacsi út közötti legrövidebb elérhető útvonalon) Török Flóris utcai villamosközlekedés kétirányúsítása, ehhez kapcsolódóan a Topánka utcai villamosvágányok kiépítése, majd azok továbbvezetése Csepel belvárosáig, lehetőség esetén Csepel Csillagtelepig Az Albertfalvi híd megépülése esetén azon villamosközlekedés biztosítása Budán a Fehérvári úti villamospálya, valamint Csepelen keresztül a dél-pesti villamoshálózat felé A Galvani híd megépülése esetén azon villamosközlekedés biztosítása Budán a Fehérvári úti villamospálya, Pesten pedig a dél-pesti villamoshálózat felé <p>Javasoljuk az említett fejlesztési lehetőségek ábrázolását a Településtervben.</p>	
PARTNER 2.3.	Korábbi véleményünket fenntartva a megalapozó munkarészben kérjük a közösségi közlekedési viszonylatokat a BKK hivatalos jelkódjai alapján felvázolni és megjeleníteni.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A megalapozó munkarész minden ábrája rendelkezik megfelelő jelmagyarázattal, amely egyértelmű tájékoztatást biztosít az ábra értelmezéséhez.</p>
PARTNER 2.4.	A közösségi közlekedési járművek tárolása járműtelepeken történik, kérjük a terv szövegének pontosítását és a „garázs” szó helyett a „járműtelep” szót kérjük használni. A „garázs” kifejezetten csak a hivatalos nevekben (pl. Óbudai Autóbuszgarázs) maradjon. A járműtelepek jelölésére a sárgát javasoljuk, mert így a zöld jelzéssel a mobipontokkal összekeverhető.	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A garázs kifejezés az Alátámasztó és a Helyzetelemző munkarészben indokoltság esetén helyettesítésre kerül a járműtelep kifejezéssel.</p> <p>A megalapozó munkarész minden ábrája, így a járműtelepek munkarészhez tartozó is rendelkezik megfelelő jelmagyarázattal, amely egyértelmű tájékoztatást biztosít az ábra értelmezéséhez.</p>
PARTNER 2.5.	<p>Az Alátámasztó munkarész Tervezett közúti főhálózat (5-9 ábra) nincs összhangban a Közutak hálózati funkciója (5-10) ábrán látható elfogadott tervvel, ami számos útra csökkenő hálózati szerepet irányzott elő. Kérjük ezek átvezetését. A mennyiben ez a jelkulcsok kötöttségei miatt a jóváhagyandó részekben nem érvényesíthető, legalább az alátámasztó részben kérjük ezek megjelenítését.</p> <p>A közúthálózat fejlesztési javaslatokkal kapcsolatban az alábbi módosításokat kérjük a Tervezett közúti főhálózaton, a Funkcionális szerkezeti terven, illetve minden olyan javaslaton ahol ezek feltüntetésre kerültek a Településtervben:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kérjük a Gercsén keresztül vezetett, II. és III. kerületet összekötő másodrendű főút törlését a tervből. A fejlesztés hosszú távon sem reális, és mind a természeti, mind a kertvárosi lakókörnyezetekre negatív hatással lenne az ezen átzúduló agglomerációs forgalom. Az Albertfalvi-, és a Galvani hidakhoz csatlakozó utak hálózati szerepét kérjük „városi főút” besorolásúvá visszaminősíteni (narancssárga). A Körvasút menti körút hálózati szerepét is javasoljuk „városi főút” besorolásúvá minősíteni. 	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>Az 5-9. ábra a FTFT időbeli léptékének megfelelően a közúti főhálózatot hosszú távra határozza meg, amelyet ráadásul távlati elemek is kiegészítenek.</p> <p>Az 5-10. ábra a Közúti közlekedésbiztonsági stratégia középtávjára vonatkozik, amikor a jelenlegi hálózatban még egyetlen új elem sem jelenik meg. A két időtáv értelemszerűen nem tartalmazhat azonos hálózati hierarchiát.</p> <p>A tervezet az alábbiak szerint részben módosul:</p> <p>A II.-III. kerületeket összekötő II. rendű főút távlati nyomvonala törlésre kerül az FTFT tervlapjairól és a BFRSZ 1. sz. mellékletéről, ennek figyelembevételével a II. kerületben a Honvéd utca meglévő szakasza elveszíti főútvonali besorolását és a III. kerületben a Virágosnyergi út meglévő szakasza a főútvonali besorolás helyett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút besorolást kap.</p> <p>A Galvani hidakhoz csatlakozó utak hálózati szerepe II. rendű főút, vagyis városi főút. A Körvasút menti körút az Albertfalvai hiddal I. rendű főút, mert ez van leginkább összhangban a 2018 évi CXXXIX. törvényben meghatározott Ország Szerkezeti Tervével.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<ul style="list-style-type: none"> Fenntartjuk a korábbi véleményünket, hogy a Körvasút menti körút budai oldali meghosszabbításánál az Óbuda vasútállomásnál a Keled úti bekötésre nincs szükség, kérjük a törlését. 	<p>A KKVB a 94/2025. (III. 10.) határozata vitatja a Körvasút menti körút tervezett III. kerület Bécsi út – Pomázi út közötti szakaszának Fővárosi Településtervből való törlését, ezért az visszakerül az FTFT/BFRSZ-be, a Keled utcai bekötésre vonatkozó vélemény okafogyottá vált.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> A Csepelen a Hollandi út meghosszabbítását kérjük törölni. 	<p>Hollandi út tervezett meghosszabbítása és annak alternatív nyomvonala törlésre kerül, ennek figyelembevételével a településszerkezet megfelelő tagolásának biztosítására a meglévő Duna-Popieluszkó-Kassai utcák által alkotott útvonal KÖu-4 általános területhasználatba kerül és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút besorolást kap a Fejlesztési /BFRSZ tervlapjain.</p> <p>A Duna utca, Popieluszkó utca, Vágóhid utca és Kassai köz KÖu-4 általános használat szerinti területbe való sorolása következtében a Vágóhid utca – Kassai köz – Katona József utca – Komáromi utcák által határolt tömb elválik a Papírgyár Vi-2 általános használat szerinti területbe sorolt területétől. A tömb területének kis kiterjedésére való tekintettel, a kialakult állapottal összhangban, a tömb melletti terület besorolásával azonosan Ln-3 általános használatú területi besorolásra módosul.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Továbbra is javasoljuk XI. kerület Madárhegyi út törlését. 	<p>A Fővárosi Önkormányzat korábbi döntésével került a Madárhegy beépítésre szánt területbe, amelynek részeként a Madárhegyi út is KÖu besorolást kapott. A terület beépítése folyamatban van, a térség szerkezetét meghatározó, a közösségi közlekedést majdan biztosító közúti elem nem törölhető.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Az Albertirsai út és Salgótarjáni út összekötése véleményünk szerint gyűjtőútként elegendő. 	<p>A Keresztúri út tervezett meghosszabbításának belső szakasza, az Albertirsai út – Salgótarjáni út KÖu-4 általános területhasználatra és településszerkezeti gyűjtőút hálózati szerepre módosul az FTFT tervlapjain és a BFRSZ 1. mellékletén.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> A hálózati rajzon hibásan szerepel a Lakatos utca és a Hangár utca közötti kapcsolat. Kérjük, a Fővárosnál rendelkezésre álló Ferihegyi gyorsforgalmi út bekötéseit tartalmazó engedélyezési tervekkel összhangban ábrázolni a kapcsolatot. 	<p>A Lakatos utca és a Hangár utca közötti kapcsolat a Ferihegyi repülőtérre vezető út – Gyömrői út fejlesztésének a részét képezi. Ez a Magyar Állam által tervezett közlekedési beruházás, amely számára a Fejlesztő kötelezettségvállalása nélkül nem kerül sor az FTFT/BFRSZ-ben területbiztosításra a Fővárosi Önkormányzatot terhelő területszerzési költségek elkerülése érdekében.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> A Budai alsórakpart és Szépvölgyi út kapcsolat törlését kérjük. 	<p>A véleménynek megfelelően az FTFT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapjáról törlésre kerül a Budai alsórakpartot és a Szépvölgyi utat összekötő tervezett főútvonali kapcsolat, azonban az FTFT 1. területfelhasználás tervlapján és a BFRSZ 1. mellékletében a KÖu általános területbiztosítás megmarad, mert a KKVB döntése alapján a Margitsziget és a Szépvölgyi út közötti gyalogos híd kiépítése szükséges.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> A Pesti külső kerületeket összekötő út szerepét kérjük visszaminősíteni gyűjtőúttá és javasoljuk az alagúti szakasz törlését. 	<p>A 2018 évi CXXXIX törvénnyel jóváhagyott Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve a Külső keleti körutat ún. Térségi szerepkörű összekötőútként kategorizálja, amely nem feleltethető meg a települési úthálózat mellékút kategóriájának. Az FTFT-nek összhangban kell lennie a magasabb rendű tervvel.</p>
	<p>A Millenium telepnél a Haraszi út és M51 kapcsolat nyomvonalát kérjük pontosítani az ismert engedélyezési tervek alapján.</p>	<p>A Haraszi út és M51 kapcsolat a Magyar Állam által tervezett közlekedési beruházás, amely számára a Fejlesztő kötelezettségvállalása nélkül nem kerül sor az FTFT/BFRSZ-</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		ben területbiztosításra a Fővárosi Önkormányzatot terhelő területszerzési költségek elkerülése érdekében.
PARTNER 2.6.	A Cselekvési programban javasoljuk prioritásként kezelni azokat a fejlesztési területek, amelyek kötöttpályás közösségi közlekedéssel feltárhatók – a BKK által küldött fenti villamoshálózat fejlesztési lista figyelembevételével. Általános kérés, hogy továbbtervezés során szintterületi mutató növelésére csak ott biztosítson lehetőséget a terv, ahol kötöttpályás közösségi közlekedés tervezett vagy kiépült. Ahol ez nem áll rendelkezésre ott csökkenteni javasoljuk a beépítési lehetőségeket, ami a barnamezős beruházások beépítését támogatná.	<p>Döntést nem igényel, a terv a véleménnyel összhangban készült.</p> <p>Ez az alátámasztó munkarész Összefoglaló fejezetében, a 3. oldalon is szerepel: „Fentiek azt a célt szolgálják, hogy a főváros új településfejlesztési terve fokozottan érvényesítse a jövőképből levezethető, a fenntartható településszerkezet irányába mutató célkitűzéseket, illetve biztosítsa, hogy a mai tényleges állapothoz képest többletbeépítés és funkcionális sűrűsödés lakó-, intézményi és városközponti funkciók esetén a közösségi közlekedéssel kiszolgált és a fejlesztési beruházásokkal összefüggésben reálisan kiszolgálható területeken történjen. A terv biztosítja az egyes általános használatokon belül lokális sűrítése kialakítását a középtávon reális ingatlanpiaci kereslet és a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott ágazati stratégiai, beruházási döntések figyelembevételével. Előzőkkel összefüggésben az új terv él azzal a lehetőséggel is, hogy egyedi felülvizsgálat alapján, ahol a városfejlesztési célok komplex megvalósítása ezt megköveteli, a korábbi általános használatokból, illetve az építhető szintterületet meghatározó átlagértékekből visszalépjen a Méptv-ben rögzített új kártalanítási szabályok figyelembevételével.”</p> <p>Ennek megfelelően tartalmazza a terv a hosszú távú városfejlesztési célokat is, kifejezetten kapcsolódó elem a „Hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet” célnál a „8.1. A területhasználat és a közlekedési rendszer térbeli összehangolása a mobilitási igények csökkentésére törekedve” feladat.</p> <p>Fentiek mellett a fejlesztési akcióterületek kijelölése során is elsődleges szempont volt, hogy a fejlesztési céllal összhangban kapacitív kötöttpályás kapcsolatot biztosítson a terv. Az egyes helyszínek esetében fejlesztési célok, célértékek kerültek meghatározásra a Fővárosi Önkormányzat részéről. Az általános használatba sorolt területek esetében a tulajdonosa általi hasznosítás időrendjét csak a kerületi önkormányzatok kompetencia körébe tartozó építészeti szabályozásával lehet befolyásolni.</p>
PARTNER 2.7.	A BAVS-ban elfogadott vasútfejlesztési ábrát javasoljuk beletenni az alátámasztó munkarészbe.	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A teljeskörű tájékoztatás érdekében a BAVS Azonnali-, Rövid távú- Hosszú távú-, HÉV vonalak hosszú távú intézkedések ábrái beépítésre kerülnek a Helyzetelemzés munkarész 13. Közlekedés munkarészének 13.4 Közösségi közlekedés fejezete Elővárosi kötöttpályás közlekedés alfejezetébe.</p>
PARTNER 2.8.	A minta-keresztmetszvények rajzait a csatolt melléklet alapján kérjük frissíteni a Megalapozó munkarészben, valamint a BFRSZ 4.sz. mellékletében. (A felsoroltnál több verzió van már, kérjük ezek alapján az ábrák, mellékletek frissítését, ahol eddig is megjelentek ezek a keresztmetszetek.)	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A helyzetelemzés M13 mellékletében a jellemző mintakeresztmetszvények aktualizálásra kerülnek.</p> <p>A BFRSZ 1. mellékletén az ún. közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt útszakaszok mindegyikéhez kötelezően hozzá van rendelve a 4. sz mellékletben megjelenített műszaki infrastruktúra, amely nem mintakeresztmetszvény. A 4. melléklet kiegészítése értelmetlen, mert nem kapcsolódna hozzá az 1. melléklet irányadó területbiztosítással jelölt útszakasza.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		
PARTNER 2.9.	<p>Az Alátámasztó munkarészben bemutatott szintterületi átlagérték számítás szerint (285. oldal) a Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterületek (Ln-1) esetében a hatályos FRSZ-ben meghatározott bsp=1,0 (kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség) helyett, a BFRSZ új parkolási szintterületi átlagérték számítási módszertant alkalmaz, emiatt jelentősen nagyobb parkolás céljára építhető szintterületek létesítését teszi lehetővé, mint a hatályos FRSZ. Az egyes Ln-1 területek vonatkozásában a konkrét értékek a BFRSZ 1. melléklet Az általános használat szerinti területek szintterületi átlagértéke és a műszaki infrastruktúra elemek című tervlapján kerültek meghatározásra.</p> <p>Mivel az Ln-1 általános használatú területeken, melyek jellemzően a főváros belső zónájának területén találhatók nem cél a parkolási szintterület növelése, ezért a hatályos FRSZ szerinti bsp=1,0 érték megtartását, azaz a BFRSZ-ben a parkolási szintterületi átlagérték az szp=1,0 érték meghatározását tartjuk szükségesnek.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A BFRSZ 1. sz. mellékletén az Ln-1 általános használatú területek esetében parkolási szintterületi átlagérték a hatályos tervnek megfelelően 1,0 értékre módosul.</p>
PARTNER 2.10.	<p>Az alábbi BFRSZ javaslatokat kérjük átvezetni:</p> <ul style="list-style-type: none"> 25. § a) pontban az 50 %-nál nagyobb csökkentés lehetőségét szélesebb körben javasoljuk engedni, illetve a tervezetben szereplőnél rugalmasabban lehetővé tenni az alacsonyabb parkolóhely-ellátottságot többféle övezetben és rendeltetésnél. 29. §: kérjük, hogy a szabályozás tegye lehetővé, hogy a pénzbeli megváltást lehessen aktív közlekedésfejlesztésre, közösségi közlekedésre fordítani a 19. § -ban írottakkal: "A rendszeres közúti gépjárműforgalom a közúti közlekedési területen (KÖu) belül kizárólag az 1. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4) besorolású területeken szüntethető 	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A 25. § törlésre került, a módosítási javaslat így okafogyott. Fenti módosítás mellett a belső zóna akcióterületei (Gellért-hegy kivételével) kiegészülnek a parkolással kapcsolatos célértékekkel, a véleményben foglaltak szellemében.</p> <p>A 280/2024 (IX. 30.) Korm. rendelet alapján a pénzbeli megváltás egy olyan eszköz, amikor az érintett helyett az önkormányzat vállalja át a parkoló létesítést egy másik helyen (a közterület már ezt a célt nem szolgálhatja a rendelet szerint). Amennyiben a pénzbeli megváltás egyéb önkormányzati feladatokra is felhasználható lenne, az lehetőséget teremtene a magas parkolási normák megállapításával adó jellegű bevétel szerzésre, ezért a BFRSZ nem módosul.</p> <p>A közterület kialakításának módja alapvetően a tulajdonos önkormányzat döntése, amelynek megfelelő végrehajtását a szakkezelői szervezetek csak szolgálják, ellentétben a 19. §-ra adott véleménnyel. Az FTFT/BFRSZ-ben KÖu általános területhasználatba sorolt budapesti főhálózat elemeinek jelentős része azonban sajnálatos módon nem képezi a</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>meg.” nem értünk egyet, kérjük törölni, nem településrendezési feladat, hanem forgalomtechnikai kezelői kérdéskör.</p> <ul style="list-style-type: none"> BFRSZ 34.§: a P+R és B+R férőhelyek között nem javasunk kötelezően elérendő arányszámot meghatározni, mivel ezek nem egymás eltérő közlekedési eszköz megfelelői, teljesen más szerepet töltenek be a közlekedési ökoszisztémában. Helyette javasoljuk, hogy a létesítéskori kötelező férőhelybiztosítást az igényeknek megfelelően a közlekedésszervező határozza meg minden esetben. 	<p>Fővárosi Önkormányzat tulajdonát, ezt a hiányosságot hidalja át az előírás, amely emiatt nem kerül törlésre.</p> <p>A P+R és B+R férőhelyek kialakítása a Fővárosi Önkormányzat feladata. A 34. § nem azt jelenti, hogy az FTFT/BFRSZ által jelölt helyszíneken az adott P+R parkoló férőhelyszám 20%-ának megfelelő B+R tárolót kell megvalósítani a közlekedésszervezőnek, hanem azt, hogy a kerületi önkormányzatnak a P+R parkoló KÉSZ-ben történő kötelező területbiztosítása során úgy kell szabályoznia, hogy ott legalább 20%-nak megfelelő kerékpár tároló elhelyezésének a lehetősége is meglegyen. A közlekedésszervező ennél építhet többet vagy kevesebbet is, ezért az előírás nem módosul.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> BFRSZ 34.§-ből kérjük törölni a B+R követelménynek azt a feltételét, hogy „településszerkezeti kerékpárforgalmi infrastruktúra nyomvonala érinti”. A B+R funkció nem a főhálózathoz kötődik, hanem a lakóterületektől kerékpározható távolságban levő (akár alaphálózaton elérhető) megállókhöz. A kerékpározás, mint közlekedési mód kijelölt infrastruktúra nélkül is működik. 	<p>A B+R kerékpártárolókra vonatkozó előírás a BKK 03 – 2.10. észrevétele alapján módosul, törlésre kerül a helybiztosítás vonatkozásában a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonallalhoz kapcsolás. Továbbá az ütemezett kiépítés lehetősége kiterjesztésre kerül a B+R rendszerű kerékpár tárolókra is.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> BFRSZ 3. §: Kerékpáros infrastruktúra definícióját javasoljuk az ÚME kerékpárforgalmi létesítmény definícióval helyettesíteni BFRSZ 1. sz. mellékletben a jelkulcsban a Kerékpárforgalmi főhálózat megnevezést kérjük szerepeltetni. Az ábrázolt elemek nem mindenütt felelnek meg a jelenleg folyó tervezések nyomvonalainak, kérjük ezeket egyeztetésen pontosítani. továbbra is fenntartjuk BFRSZ 7. melléklettel kapcsolatban, hogy a változással érintett területek infrastruktúra függő fejleszthetőségénél több közösségi közlekedési fejlesztési feltétel legyen megfogalmazva. 	<p>Az ÚME definíciója szerint a kerékpárforgalmi létesítmény a közlekedési infrastruktúra minden olyan eleme, amelynek használata a kerékpárosok számára nem tilos. Az ÚME definíciója településtervi léptékben nem értelmezhető, ezért a BFRSZ-ben szereplő definíció törlésre kerül, hogy nagyobb szabadságfokot adjon az egyes nyomvonalak kialakításának.</p> <p>A FTFT/BFRSZ partnerségi eljárásán lévő anyagának tartalmi módosításához a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai alapján a vélemény részeként kellett konkrét javaslatot tenni a folyamatban levő tervezések azon eredményeiről, amelyek átvezethetők. További tervezői egyeztetés nem lehetséges.</p> <p>A FTFT/BFRSZ partnerségi eljárásán lévő anyagának tartalmi módosításához a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai alapján a vélemény részeként kellett konkrét javaslatot tenni a folyamatban levő tervezések azon eredményeiről, amelyek átvezethetők.</p>
PARTNER 2.11.	A reptéri gyorsvasút nyomvonalát a BAVS alapján kérjük feltüntetni a gyorsvasút hálózati terven.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A BAVS A4 méretű, lépték nélküli rajzán megjelenő nyomvonal nem alkalmas M=1:10.000 léptékű, földhivatali alaptérképen történő ábrázolásra.</p>

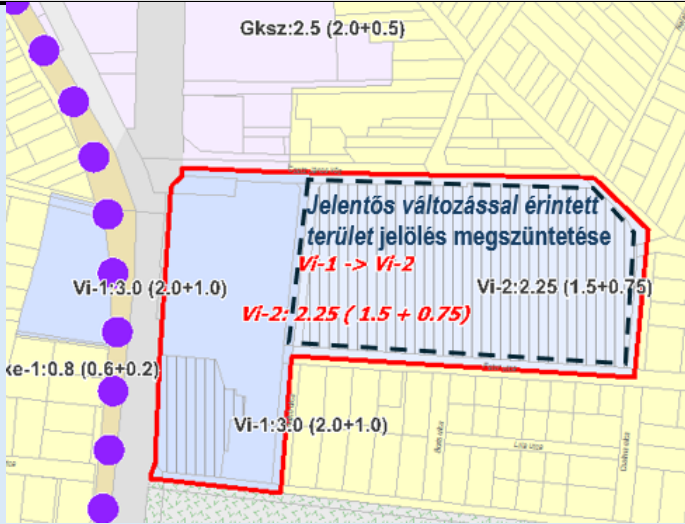
3. MVM Zrt.

(Iktatószám: FPH059/13-87/2025)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 3.1.	<p>Mint ismeretes, a Fővárosi Közgyűlés 2025. márciusi ülésén tárgyalta a Fővárosi Településterv tervezetét, ami a Fővárosi Fejlesztési Tervnek és a Fővárosi Rendezési Szabályzatnak az együttes neve, és ami a jelenleg hatályos Budapest 2030 Városfejlesztési Konceptiót, Otthon Budapesten Integrált Településfejlesztési Stratégiát, a Fővárosi Rendezési Szabályzatot és a Településszerkezeti Tervet váltja fel. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 79-82. §, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a alapján Budapest Főváros Önkormányzata megindította a Fővárosi Településterv véleményezési eljárását, jelenleg annak 20/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadott partnerségi egyeztetése folyamatban van.</p> <p>Az MVM Zrt. valamint az MVM Neuron Kft. áttekintette a Fővárosi Településterv tervezetét, így az azzal kapcsolatban kialakított véleményét, illetve kérését a csatolt mellékletben részletesen kifejtette.</p> <p>Kérem, hogy a csatolmány szerinti véleményt, illetve kéréseket a partnerségi egyeztetés során figyelembe venni szíveskedjenek.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>
PARTNER 3.2.	<p>Az MVM Cégcsoport Magyarország második, Közép-Európa hatodik legnagyobb vállalatcsoportja. A regionális szinten is egyre meghatározóbb, 100%-ban állami tulajdonban lévő dinamikus, innovatív energetikai vállalatcsoport meghatározó szereplője a magyar energiarendszernek, sikeres és versenyképes tevékenységével fontos szerepet vállal az ország energiastratégiai céljainak megvalósításában, szakmai felkészültségével nagymértékben hozzájárul Magyarország és Közép-Kelet- Európa ellátásbiztonságához.</p> <p>Az MVM Energetika Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1031 Budapest Szentendrei út 207-209.; cégjegyzékszám: 01-10-041828; adószám: 10760798-2-44; - a továbbiakban „MVM Zrt.”), mint az MVM Cégcsoport stratégiai holding központja a társaságcsoport stratégiai célkitűzéseivel összhangban, egyúttal társaságirányítási szempontokat szem előtt tartva, az MVM Zrt. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló Budapest III. kerület, Attila utca 125. szám alatti, 23038/1 helyrajzi számú, 39.206 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban „Ingatlan”) irodai célú fejlesztésre irányuló projektet indított, az MVM Cégcsoport új, a meglévő Budapest III. kerület Szentendrei úti MVM Székház melletti, új irodaházának megvalósítása érdekében.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>A beruházási program a meglévő Székházhoz építészeti megfogalmazásában illeszkedő, klasszikus „A” kategóriás bérirdaházként értelmezhető, energiahatékony és a kor követelményei szerinti okos megoldásokat alkalmazó, szélsőségektől mentes, de az MVM Csoportot méltó módon reprezentáló irodaépület megvalósítását tűzte ki célul, 2027 év végéig.</p> <p>Az MVM Zrt. a fenti célkitűzés megvalósítása érdekében 2021. április 22-én az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban „ÉTDR”) új, 2 pinceszint + földszint + 3 emelet színtszámú iroda épület építésére, valamint az épületben 8 db gépészeti személyfelvonó berendezés létesítésére - a kérelem mellékleteként az ÉTDR rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak szerint - építési engedélyezési kérelmet terjesztett elő Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya mint építésügyi hatóság (a továbbiakban „Építésügyi hatóság”) részére.</p> <p>Az Építésügyi hatóság 2021. július 8. napján kelt BP/2603/00402-31/2021 ügyiratszámú, 202100027352 ÉTDR azonosítójú határozatával az építési engedélyt (a továbbiakban „Építési engedély”) az építető részére megadta.</p> <p>Az Építésügyi hatóság 2021. július 14. napján kelt, BP/2603/00402-32/2021 ügyiratszámú levelében tájékoztatta az MVM Zrt.-t arról, hogy a 2021. július 08-án kelt, BP/2603/00402-31/2021 számon kiadott Építési engedély határozat 2021. július 09. napján véglegessé vált.</p> <p>Az MVM Zrt. mint egyedüli tag 2025. március 18. napjával megalapította az MVM Neuron Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1031 Budapest, Szentendrei út 207-209.; cégjegyzékszám: 01-09-441862; adószám: 32773750-2-41 - a továbbiakban „MVM Neuron Kft.”) annak érdekében, hogy mint projektársaság, a fenti építési engedély szerinti ingatlanfejlesztést és -beruházást valósítsa meg.</p> <p>Mint ismeretes, a Fővárosi Közgyűlés 2025. márciusi ülésén tárgyalta a Fővárosi Településtervezési tervezetét, ami a Fővárosi Fejlesztési Tervnek és a Fővárosi Rendezési Szabályzatnak az együttes neve, és ami a jelenleg hatályos Budapest 2030 Városfejlesztési Koncepciót, Otthon Budapesten Integrált Településfejlesztési Stratégiát, a Fővárosi Rendezési Szabályzatot és a Településszerkezeti Tervet váltja fel. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 79-82. §, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a alapján Budapest Főváros Önkormányzata megindította a Fővárosi Településtervezési véleményezési eljárását, jelenleg annak 20/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadott partnerségi egyeztetése folyamatban van.</p>	

Ssz.	Vélemény	Válaszok												
PARTNER 3.3.	<p>Az MVM Zrt. valamint az MVM Neuron Kft. áttekintette a Fővárosi Településterv tervezetét, és fentiekben ismertetett irodaház fejlesztési terveivel összefüggésben az alábbi megállapításra jutott.</p> <p>A Fővárosi Településterv 2025. március 24. napján kelt, Fővárosi Közgyűlési előterjesztési dokumentációja alapján a Fővárosi Rendezési Szabályzat tervezete az MVM Zrt. valamint az MVM Neuron Kft. által megvalósítani kívánt irodaház építési beruházási és további fejlesztési terveivel összhangban nem álló, kedvezőtlen előírásokat tartalmaz.</p> <p>Az MVM Cégcsoport az irodaház fejlesztést a Budapest III. kerület Anikó utcától keleti irányba fekvő Ingatlanon (hrsz.:23038/1) tervezi megvalósítani. A rendelkezésünkre álló információk alapján a Fővárosi Településterv a Budapest III. kerület Anikó utcától keletre eső területen a korábbi Vi-1 helyett Vi-2 jelű területhasználatot határoz meg, és a Vi-2 jelű terület szint területi átlagértékét (korábbi beépítési sűrűségét) csökkenti.</p> <p>Az MVM Cégcsoport fenti célkitűzését jelentősen akadályozná, ha az új Fővárosi Településtervben a MVM Zrt. által használt, illetve a fejlesztési koncepció megvalósítása körében tervezett további terület két eltérő „általános használatba” sorolt lenne. Ez a változtatás álláspontunk szerint nem tenné lehetővé a kerületi településtervben az egységes építési övezet kialakítását sem. Fentiek miatt kérjük, hogy ne változzon a hatályos Fővárosi Rendezési Szabályzat szerinti besorolása a teljes érintett területnek, hanem az maradjon a következő besorolás szerinti: Vi-1: 3,0 (2,0+1,0).</p> <p>A szintterületi átlagérték megőrzése is elősegítené az MVM Cégcsoport székház telephelyfejlesztési terveinek megvalósítását. Továbbá kérjük a területen jelölt „jelentős változással érintett terület” lehatárolás törlését is a Fővárosi Településterv tervezet 23.§ d) pontban a kialakítható telektömb hosszára vonatkozó előírással együtt, mivel a fejlesztéshez kapcsolódó egyes tervek megvalósítását ellehetetlenítené ezen módosítás.</p> <p>Fenti kérelmeink egyeztetése, az MVM Cégcsoport új irodaház megvalósítására vonatkozó jelentős beruházási projektje, valamint az új székház koncepciótervének bemutatása érdekében tisztelettel kérjük, hogy Budapest Főváros Önkormányzata szíveskedjen az MVM Zrt. és az MVM Neuron Kft. projektben illetékes képviselői részére személyes megbeszélési lehetőséget biztosítani, amelynek keretében társaságaink részletesen ismertetethetik a megvalósításra vonatkozó terveket, a projekt tervezett előrehaladásának ütemezését, és mindazon körülményeket, amelyek álláspontunk szerint kedvezőtlenül befolyásolják az új irodaház koncepciójának megvalósítását, a Fővárosi Településterv tervezetében szereplő információk alapján.</p> <p>Kérelmeink, továbbá a javasolt személyes egyeztetési lehetőség megfontolását előre is megköszönve, várjuk szíves visszajelzésüket,</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>Az átsorolás nincs kedvezőtlen hatással a területre.</p> <p>Az átsorolás funkciójában nem korlátozza a területet az eddig megengedett rendeltetési körökhöz képest, csupán annak jellege miatt lett átsorolva, mivel a Vi-2 besorolás jobban illeszkedik a környezetben kialakult állapothoz, kertvárosias lakóterületbe ékelődött terület esetében a zártosított intézményi vegyes besorolás nem támogatott. Az átsorolás az ÖBÉSZ által rögzített paraméterekhez (szabadonálló beépítési mód) illeszkedik, ezáltal az építési jogok nem sérülnek.</p> <p>A jelentős változással érintett terület (jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, jelenleg használaton kívüli/alulhasznosított területek) jelölés tavalaz az FTT metodikája alapján került kijelölésre, azonban azóta a területen megkezdődtek az építési munkálatok, ezért törlésre kerül a jelölés.</p> <p>Az ÖBÉSZ-ban rögzített paraméterekkel összhangban tett javaslat (terület átsorolása) alapján, a Vi-2 jelű általános használat szerinti területen a BFRSZ biztosítja a hatályos KÉSZ szerint építhető szintterület elhelyezhetőségét, több mint 32 ezer m2 szintterület tartalékot biztosítva a hatályos KÉSZ előírásaihoz képest.</p> <p>A terület egyben kezelhetősége érdekében (pl. telekalakítások) a Szentendrei út menti terület is átsorolásra kerül Vi-2-be egy szerkezeti egységet alkotva (térféven pirossal jelölt terület). Ezáltal a teljes területen, Vi-2 besorolás és 2,25 (1,5;0,75) szintterületi érték meghatározása esetén is biztosítja a BFRSZ a hatályos KÉSZ szerint építhető szintterület elhelyezhetőségét, több mint 38 ezer m2 szintterület tartalékot biztosítva:</p> <table border="1"> <tr> <td></td><td>építhető általános célú szintterület</td><td>építhető parkolási célú szintterület</td></tr> <tr> <td>hatályos KÉSZ</td><td>75 672</td><td>65 385</td></tr> <tr> <td>BFRSZ</td><td>113 795</td><td>56 898</td></tr> <tr> <td>Tartalék</td><td>38 123</td><td>- 8 487*</td></tr> </table> <p>*Az általános célú szintterületet parkolás célú szintterület építésére is fordítható.</p> <p>A fentieknek megfelelően az FTFT és a BFRSZ módosításra kerül.</p>		építhető általános célú szintterület	építhető parkolási célú szintterület	hatályos KÉSZ	75 672	65 385	BFRSZ	113 795	56 898	Tartalék	38 123	- 8 487*
	építhető általános célú szintterület	építhető parkolási célú szintterület												
hatályos KÉSZ	75 672	65 385												
BFRSZ	113 795	56 898												
Tartalék	38 123	- 8 487*												

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		

4. Levegő Munkacsoport

(Iktatószám: FPH059/13-190/2025)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 4.1.	<p>A Városhól Otthon - fővárosi településtervvvel kapcsolatban a Levegő Munkacsoport munkatársaként az alábbi előzetes véleményt adom (végleges és részletes véleményt a Levegő Munkacsoport csak később tud adni):</p> <p>Bár a stratégiában megfogalmazott középtávú célokkal nagymértékben egyetértek, problémásnak tartom hogy a közlekedés esetében a településterv figyelmen kívül hagyja a gazdasági ösztönzők alkalmazását (pl. parkolási díjak kiterjesztése és emelése, városi útdíj alkalmazása). Ma Budapesten azért okoz óriási problémát az autóforgalom és -parkolás, mert az autóhasználat óriási támogatást (meg nem fizetett externális költségek, ingyenes parkolás, stb.) élvez, ami intenzív autóhasználatra ösztönöz, így a megoldásban mindenképp szerepet kell vállalnia a gazdasági ösztönzőknek (megfelelő parkolási díj, útdíj, behajtási díj). Amennyiben az autóhasználók megfizetnék az autóhasználat költségeinek nagy részét, akkor lenne esély a Balázs Mór Tervben meghatározott, 2030-ra közel 50%-os autóforgalom csökkentésnek (az autóval megtett út aránya a Balázs Mór Terv szerint a jelenlegi 57%-ról 2030-ra 30%-ra csökkenne), és a sokkal kisebb autóforgalom miatt nem lenne szükség a településtervvben szereplő</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A személygépjármű használat csökkentésére vonatkozó, észszerű mértékű beavatkozás-csomag (benn a gazdasági ösztönzők) bevezetése indokolt, meghatározása a társadalmi fogadókészséggel összhangban és a térségi szintű gazdasági-társadalmi hatások elemzése alapján történhet meg. A cselekvési program a 9. intézkedés: <i>Fenntartható mobilitási szolgáltatások biztosítása</i> keretében, az egyéb intézkedések alatt erre részben már kitér (lakossági parkolás), az ott leírtak a javaslat alapján kiegészítésre kerülnek.</p> <p>Az autóforgalom jelentősebb csökkentése még inkább felértékeli az új Duna-hidak szerepét, mivel a jelenlegi hidak belvárosban koncentrált elhelyezkedése jelentős kerülőutakat kényszeríti a lakosságot, amely a személygépjárművet használókkal</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	új Duna hidakra és P + R parkolókra. Meggyőződésem, hogy a gazdasági ösztönzők alkalmazása nélkül nem érhető el még kismértékű autóforgalom csökkenés sem Budapesten, nem is beszélve a közel 50%-os csökkenésről.	szemben a közösségi közlekedést hátrányba, a kerékpárral közlekedőket nagy hátrányba, a gyalogosan közlekedőket szinte behozhatatlan hátrányba hozzák.
PARTNER 4.2.	A korábbi fővárosi hídépítésekkel kapcsolatos tapasztalatok és számos tanulmány azt vetíti előre, hogy az tervezett három új Duna híd csak további forgalmat generálna (https://levegomunkacsoport.blog.hu/2020/01/23/galvani_hid_sem_tehermertesitene), míg a beruházásaik költségei más, sokkal fontosabb projektek (közösségi és kerékpáros közlekedés elősegítése, zöldterület-fejlesztés) elől szívják el a forrásokat.	Elfogadásra nem javasolt. A megfelelő híd-sűrűség biztosítása elengedhetetlen egy közösségi és kerékpáros közlekedésen alapuló nagyváros működése szempontjából a felesleges kerülők kiküszöbölése és az elfogadható utazási idők biztosítása érdekében. Az új hidak létesítésével párhuzamosan a meglévő hidak keresztmetszetének a felhasználása is újra gondolható.
PARTNER 4.3.	A P+R parkolókból pedig nem építhető annyi, ami érdemi változást jelentene, és szintén nagyon költségesek. Továbbá Budapest Mobilitási Riportja (https://bkk.hu/downloads/32854/) is azt javasolja, hogy a "P+R és B+R parkolókat az agglomerációs területeken, az utazások kezdő- és végpontjához minél közelebb kell nagy számban létrehozni az agglomerációs önkormányzatok és a kormányzat együttműködésével. A városhatár közelében és a belsőbb budapesti területeken csak kivételes esetben javasolt a P+R kapacitásokat növelni. " Ennek ellenére a településterv számos nagy kapacitású P + R parkoló létesítését javasolja, mely miatt rengeteg zöldfelület szűnne meg Budapesten.	Döntést nem igényel. A P+R parkolók kijelölt helyszínei és férőhelyszáma is csökkentésre került, egyetértve a véleményben megfogalmazottakkal. A napi rendszerességgel ingázók személygépjármű forgalma számára nem a fővárosban, hanem az agglomerációs övezet településein kell parkolási lehetőséget biztosítani. Budapesten belül csak az országos szereppel összefüggő eseti személygépjármű forgalom és a főváros elkülönülő területei számára célszerű P+R lehetőséget biztosítani. A véleményben hivatkozott Budapesti Mobilitási Riporttal azonos koncepciót tartalmaz az alátámasztó munkarész közlekedési javaslata is az 5.1.7.3. fejezetében.
PARTNER 4.4.	Álláspontom szerint ezek az infrastrukturális elemek nem egyeztethetők össze a településterv (ill. a főváros Klímastratégiája, illetve a Balázs Mór Terv) céljaival, ezért kérem, hogy vizsgálják felül ezen infrastrukturális elemek szükségességét, és fontolják meg a gazdasági ösztönzők alkalmazását a forgalom tervezett csillapítása céljából,	Elfogadásra nem javasolt. A város északi és déli térségeiben tervezett hidak megvalósítása nem ellentétes az egyes stratégiákban megfogalmazottakkal, mivel az új hidak építése egyben a meglévő hidak használatának újrarendelését is levetik. A P+R parkolás jelentősége csökken a korábbi tervekhez képest, egyértelműen az agglomerációs övezet településeinek kell lenniük a fő befogadó helyszíneknek. A személygépjármű használat csökkentésére vonatkozó, észszerű mértékű beavatkozás-csomag (benne a gazdasági ösztönzők) bevezetése indokolt, meghatározása a társadalmi fogadóképességgel összhangban és a térségi szintű gazdasági-társadalmi hatások elemzése alapján történhet meg. A cselekvési program a 9. intézkedés: <i>Fenntartható mobilitási szolgáltatások biztosítása</i> kiegészítésre kerül.

5. CORDIA Marina City

(Iktatószám:)



Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 5.1.	<p>Mellékelve küldöm a FTFT – BFRSZ tervezetre adott véleményünket. Ha bármi kérdés vagy észrevétel felmerül, állunk szíves rendelkezésükre, hogy egyeztessük ezeket! Üdv: [REDACTED]</p> <p>ARCHITECT CORDIA [REDACTED]</p> <p>Karácsony Gergely Főpolgármester úr részére Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal 1052 Budapest, Városház u. 9-11.</p> <p>Tárgy: a Fővárosi településterv partnerségi egyeztetése - vélemény és javaslatlétel a XIII. kerület Marina City beruházásunkkal kapcsolatban</p> <p>Tisztelt Főpolgármester Úr! Társaságunk beruházásban folyamatban van a Budapest XIII. kerület Meder utca - Újpesti öböl - Váci út- Cserhalom utca meghosszabbított nyomvonalra által lehatárolt területen fekvő Marina City elnevezésű projektünk, melynek első ütemei már a megvalósítás fázisában vannak.</p> <p>A barnamezős és rozsdáövezeti akcióterületként kijelölt területre vonatkozóan a fővárosi TSZT és FRSZ 2022 évben hosszas egyeztetési folyamat lezárta követően módosult, majd annak alapján a kerületi építési szabályozás is hatályba lépett. A felszínen teljes egészében autómentes fejlesztési területen javarészt lakások és irodaházak épülnek, ezt egészítik ki egyéb tervezett közösségi funkciók (pl. klubház, földszinti vendéglátóhelyek stb.). A fejlesztés keretében közműépítéssel együtt megvalósítjuk a Cserhalom utca folytatását új Váci úti csomóponttal továbbá a terület árvízvédelmét magasparti kialakítással szintén megoldjuk. A part mentén és az építési telkek sorát megszakítva parkosított zöldterületeket alakítunk ki. A fejlesztés előkészítése széleskörű partnerségen alapult.</p> <p>Áttekintettük a folyamatban lévő Fővárosi településfejlesztési terv és új Budapest fővárosi rendezési szabályzat tervezetét, melyet a Budapest portálon partneri véleményezésre bocsátottak.</p> <p>Az FTFT fejlesztési tervlapjának besorolása és a BFRSZ-ben meghatározott sűrűségi, új nevén szintterületi átlagértékek megfelelnek a hatályos TSZT és FRSZ térképein rögzített kereteknek.</p>	<p>Döntést nem igényel, a hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>
PARTNER 5.2.	<p>A XIII/1 akcióterületi lehatárolás alapján azonban a megismert FTFT tervezet lényegében lefelezi az építhető lakásszámot. Érthetetlen számunkra ez az indokolatlan beavatkozás egy közös megállapodás alapján létrejött szabályozás elfogadása után.</p> <p>Fejlesztésünk időtávjában az akcióterületi radikális lakásszám csökkentés miatt a 2027 év közepéig megalkotandó új kerületi szabályozás kényszerűen át kell, hogy vegye ezeket a céladatokat. Idézet a II. kötet Cselekvési program 260. oldaláról:</p> <p>„A fejlesztési akcióterületekre vonatkozóan a Fejlesztési tervlapon a térképi megjelenítés tartalmazza azok azonosíthatóságának jelzését (azonosító szám, időtáv). A cselekvési program pedig tartalmazza a fejlesztési akcióterületek bemutatását, fejlesztési céljaival és tervezett tevékenységeivel. A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terven a későbbiekben fel kell tüntetni a fejlesztési akcióterületek határát, ütemezését, tervezett használatát, a kerületi terveszközköben érvényesíteni kell a meghatározott ütemezést és a területekhez rendelt céladatok teljesítését. A kerületi fejlesztési tervlapon a kerületi célokhoz illeszkedő további kerületi fejlesztési akcióterületek is kijelölhetők, ezek azonban nem lehetnek ellentétesek a Fővárosi településfejlesztési tervben meghatározottakkal.”</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>Az elindult fejlesztésekkel és a Kerületi építési szabályzattal összhangban az XIII/1 Marina City akcióterület maximális lakás/hektár értékei nem kerülnek meghatározásra.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok																
	<p>A leírás tehát azt rögzíti, hogy az egyes akcióterületeknél meghatározott maximális lakás/ha érték, mint céladat a kerületi fejlesztési tervben és kerületi építési szabályozásban kötelezően figyelembe veendő, mely ráadásul áthárítja a felelőséget a kerületi önkormányzatra. A legkésőbb 2027. július 1-jén hatályba lépő új kerületi építési szabályzat alapján a későbbi - a fejlesztési ütemezésnek megfelelő- építési engedélyezési eljárások során már a fentiek okán csökkentett lakásszámmal kellene számolnunk, elveszítve a jelenlegi építési lehetőségeinket a lakásszám megvalósítása terén. Felhívjuk a figyelmet, hogy az új építészeti törvény alapján a rendeltetésszám korlátozás kártalanítást von maga után.</p> <p>Az alábbi számítás bemutatja a XIII./1 sorszámú akcióterület leírása szerint létesíthető lakások számának alakulását.</p> <table><tr><th>területhasználat</th><th>terület ha</th><th>maximált lakás/ha</th><th>lakás db</th></tr><tr><td>Vt-M Mellékközpont területe</td><td>4,22</td><td>150</td><td>634</td></tr><tr><td>Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület</td><td>6,53</td><td>150</td><td>979</td></tr><tr><td>Összes létesíthető lakás db</td><td></td><td></td><td>1 612</td></tr></table> <p>A fejlesztési szándékainkat alapvetően veszélybe sodró maximált lakás/ha adatból származó 1612 lakás meghatározása</p> <ul style="list-style-type: none">• ellentétes a tervezett fejlesztési céljainkkal,• nem felel meg a megállapodásunk során is ismertett lakásépítési volumennek,• ellentétes a projektünkre vonatkozó hatályos TRSZ-ben foglaltakkal,• ezzel súlyosan sérti beruházói érdekeinket.	területhasználat	terület ha	maximált lakás/ha	lakás db	Vt-M Mellékközpont területe	4,22	150	634	Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület	6,53	150	979	Összes létesíthető lakás db			1 612	
területhasználat	terület ha	maximált lakás/ha	lakás db															
Vt-M Mellékközpont területe	4,22	150	634															
Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület	6,53	150	979															
Összes létesíthető lakás db			1 612															
PARTNER 5.3.	<p>A fejlesztési akcióterületekre vonatkozó szigorítások mellett a lakóépületfejlesztések esetében a BFRSZ rendelettervezet 26.§ (1) bekezdés lehetőséget teremt az Átmeneti, Külső, Hegyvidéki és Duna-menti zónákban a gépjármű elhelyezési kötelezettség mértékének jelentős emelésére, ami a város közlekedésének további nehezítését okozná.</p> <p>Várhatóan más fejlesztési akcióterületek esetében is (melyek többségében szintén barnamezős területeket érintenek) hátrányt okoz majd ez a fajta indokolatlan szigorítás. Félő, hogy a beruházók a barnamezős területek fejlesztéséből kihátrálnak és ismételten a zöldmezős fejlesztési területek irányába fordulnak, mely alapvetően ellentétes azokkal az urbanisztikai elvekkel, melyeket épp az FTFT is képvisel. Javasoljuk, hogy az IFK-val történjen egyeztetés az FTFT véglegesítése során!</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>Az egyes létesítményekhez, területekhez a TÉKA szerint legalább szükséges, a rendeltetésszerű használatot biztosító várakozóhelyek számának meghatározása a helyi építési szabályzatok feladata.</p> <p>A BFRSZ a közlekedési főhálózat méretezhetősége miatt a leggyakoribb rendeltetést jelentő lakás és iroda esetén azt határozza meg csupán, hogy fajlagosan mennyi várakozóhely építhető maximálisan.</p> <p>A BFRSZ parkolásra vonatkozó előírásrendszerét jelentő 26-32 §-a jelentősen módosul, nagyobb részben törlésre kerül.</p> <p>Az FTFT/BFRSZ kapcsán konkrét módosítási javaslatok a 419/2021 (VII. 15) Korm. rendelet alapján csak jelen véleményezési eljárás során tehetők, egyeztetésre nem kerül sor.</p>																
PARTNER 5.4.	<p>Fentiek okán nyomatékosan kérjük, hogy a Fővárosi Önkormányzat fontolja meg, és gondolja át, hogy milyen mértékben módosítja már folyamatban lévő fejlesztési folyamatok feltételrendszerét.</p> <p>Javasoljuk, hogy az elfogadásra váró FTFT véglegesítése során</p> <ul style="list-style-type: none">• a Marina City fejlesztési területen belül kijelölt XIII/1 akcióterületen a Vt-M és Ln-3 területekre vonatkozó lakásszám korlátozást töröljék, vagy• amennyiben mégis ilyen céladatokat kívánnak meghatározni, akkor a maximális lakás létesítési értéket 350 lakás/ ha értékre módosítsák,	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>Az elindult fejlesztésekkel és a Kerületi építési szabályzattal összhangban az XIII/1 Marina City akcióterület maximális lakás/hektár értékei nem kerülnek meghatározásra.</p>																

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 5.5	<ul style="list-style-type: none"> a BFRSZ 26.§ (1) bekezdésben szereplő gépjármű elhelyezés lakásonkénti számának csökkentését. <p>Budapest, 2025. május 8. Bízva javaslatunk elfogadásában, tisztelettel: A GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - CORDIA GLOBAL 27. Ingatlanfejlesztő Részalap kép • li: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Földi Tibor és Karai Péter András igazgatósági tagok</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt. Az egyes létesítményekhez, területekhez a TÉKA szerint legalább szükséges, a rendeltetésszerű használatot biztosító várakozóhelyek számának meghatározása a kerületi határkörbe tartozó KÉSZ-ek feladata. A BFRSZ a leggyakoribb rendeltetést jelentő lakás és iroda esetén azt határozza meg csupán, hogy fajlagosan mennyi várakozóhely építhető maximálisan. A BFRSZ parkolásra vonatkozó előírási rendszerét jelentő 26-32 §-a jelentősen módosul, nagyobb részben törlésre kerül.</p>

6. Nepi Rockcastle cégcsoport (Mammut Zrt., Tummam Kft., Mammut Real Estate Kft. és Mammut Management Kft.)

(Iktatószám: FPH059/13-47/2025)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 6.1.	<p>1. Tervi tartalom: A BFRSZ 3. mellékletében található térkép szerint a Belső zóna és a Hegyvidéki zóna határa a ... - Fény utca– Lövház utca – Margit körút -.... nyomvonalon halad. Így a Mammut 1 épület és a Parkolóház a Belső zónába tartozik, a Mammut 2 épület a Hegyvidéki zónába.</p> <p>Észrevétel: Tisztelettel kérjük, fontolják meg, hogy a Mammut 2 épület (hrsz.:13200/1) is a Belső zónába tartozzon. Ezt indokolja a Mammut 2 épület városszerkezeti pozíciója (a Margit körút külső oldalán található), továbbá mind a kialakult beépítés, mind a kialakult funkció, mely egyenértékű a Mammut 1 épülettel.</p>	<p>Elfogadásra javasolt. Jelen észrevétel és a Millenáris Széllkapu parkra érkezett egyéb vélemény alapján a belső zóna határa felülvizsgálatra került. A terület adottságait figyelembe véve a belső zóna határa módosításra kerül a BFRSZ 3. mellékletében az alábbiak szerint:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">BFRSZ egyeztetési dokumentum Javasolt BFRSZ változás</p>
PARTNER 6.2.	<p>Tervi tartalom: A BFRSZ 25.§-a és 8. melléklete értelmében a személygépjárművek elhelyezésének szabályozása eltérő a Mammut 1 és a hozzá tartozó Parkolóház, valamint a Mammut 2 épület esetében, mivel azok a zónarendszer különböző zónáiba tartoznak.</p> <p>Mammut 1 épület és Parkolóház: a BFRSZ 25.§ a) pont szerint „a magasabb rendű jogszabály szerint szükséges személygépjármű várakozóhely 50%-át lehet csak megkövetelni”.</p>	<p>Döntést nem igényel, a vélemény okafogyottá vált.</p> <p>A vélemények alapján a BFRSZ 11. Járművek elhelyezése fejezet jelentős mértékben átalakul. Többek között a 25. § is törlésre kerül, ezért a véleményben foglalt észrevétel okafogyottá vált.</p> <p>A belső zóna határa felülvizsgálatra került. A terület adottságait figyelembe véve a belső zóna határa módosításra kerül a BFRSZ 3. mellékletében az alábbiak szerint:</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>Mammut 2 épület: a BFRSZ 25.§ c) pont szerint „a magasabb rendű jogszabály szerint szükséges személygépkocsi várakozóhelynél több, és annak 75%-ánál kevesebb nem követelhető meg”.</p> <p>Észrevétel: A BFRSZ 25.§ c) pont szerinti előírás ellehetetleníti, nagy mértékben megnehezíti azt a törekvésünket, hogy a II. kerületi új településtervben a Bevásárlóközpontra vonatkozó szabályozásban a személygépjárművek elhelyezésének előírásrendszere a tényleges működés igényeinek figyelembevételével kerüljön meghatározásra, lehetőség szerint a parkolás szempontjából egy egységnek tekintve a három ingatlanon működő Bevásárlóközpontot. A BFRSZ 25.§ c) pont szerinti előírás a Mammut 2 épület telkét a ma hatályos KÉSZ-ben [28/2019.(XI.27.) ök. rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat] előírt parkolási kötelezettségnél kedvezőtlenebb helyzetbe hozza. A hatályos KÉSZ-ben a kerületi szabályozás a közösségi közlekedési ellátottságra való tekintettel csökkentette a magasabb rendű jogszabály (OTÉK) szerint szükséges várakozóhelyeket a Margit körút mentén, értelemszerűen azonosan kezelte a Margit körút külső oldalán a Mammut Bevásárlóközpont mindhárom telkét.</p> <p>Tisztelettel kérjük, fontolják meg a Mammut 2 épület belső zónába sorolását, melynek eredményeként mindhárom Mammut ingatlanra azonosan a BFRSZ. 25.§ a) pont vonatkozhatna.</p> <p>Amennyiben a zónahatár módosítására vonatkozó kérésünk (lásd 1. pont is) nem teljesíthető, akkor legyenek szívesek megfontolni, hogy a BFRSZ 8. melléklete a Belső zónában is tüntesse fel a Gyorsvasúti nyomvonalakat és az Egyéb kiemelt jelentőségű közösségi közlekedési nyomvonalakat, vagy legalább azokat a nyomvonalakat melyek a belső zóna külső határain húzódnak (Margit körút), és amelyekről a 300 méteres távolság már a Belső zóna területén kívülre esik. Ezzel megszüntethető lenne az az anomália, hogy a Belső zónán kívül elhelyezkedő, de a Belső zónában lévő, nem jelölt közösségi közlekedési nyomvonal megállójának 300 m tényleges gyaloglási távolsággal lefedett környezetében lévő telekre nem alkalmazható a 25.§ b) pont.</p> <p>Anomáliának tartjuk, hogy egy a Margit krt. „külső oldalán” elhelyezkedő telekre, mely már a Belső zónán kívül van, nem alkalmazható a 25.§ b) pont, de egy Szilágyi Erzsébet fasor menti telekre igen, miközben pl. a villamossal való kiszolgálása a két teleknek egyenértékű. Sőt, a Margit krt. „külső oldalán” elhelyezkedő telkek valójában a Margit krt. „belső oldalán” lévő telkekkel vannak teljesen azonos helyzetben, hiszen teljesen azonos közösségi közlekedéssel vannak kiszolgálva, és ez utóbbiakra a 25.§ b) pontjánál is kedvezőbb a) pontja vonatkozik.</p>	<div data-bbox="1238 183 1541 531" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1238 531 1541 558">BFRSZ egyeztetési dokumentum</p> <div data-bbox="1570 183 1872 531" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1570 531 1872 558">Javasolt BFRSZ változás</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 6.3.	<p>Tervi tartalom:</p> <p>A BFRSZ 26.§ (4) bekezdés rögzíti, hogy „kereskedelmi-szolgáltató és vendéglátó rendeltetéshez a településközponti vegyes (Vt) általános használat szerinti területeken a rendeltetésszerű használatához személygépjármű várakozóhely elhelyezést nem kell biztosítani”.</p> <p>Észrevétel: Mivel mindhárom Mammút ingatlan a „Vt” általános használatba tartozik, az előírás kedvező számunkra. De mivel ez az előírás a közgyűlési tervcsomagban még nem szerepelt, és csak bizonyos rendeltetésre vonatkozik, és egyelőre bizonytalan, hogy hogyan kell együttesen alkalmazni a 25.§-al, és főleg a TÉKA napi fogyasztási cikket értékesítő üzletekre vonatkozó előírásaival, ezért a 26.§ (4) bekezdéssel együtt is indokoltnak tartjuk az 1. és 2. pontban kifejtett kéréseinket.</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A BFRSZ 26. §-a nem rendelkezik (4) bekezdéssel, nem szabályozza a vendéglátó funkcióhoz kapcsolódó parkolást, a kerületi önkormányzat hatásköre.</p>
PARTNER 6.4.	<p>Bízunk abban, hogy az általunk felvetett észrevételek és kérések teljesíthetők, mivel teljesen összhangban vannak a Településtervezési Alátámasztó munkarészében foglaltakkal, amelyekkel mi is egyetértünk:</p> <p>„Az élehető város érdekében, az egyes létesítmények építései, bővítései, funkció váltásakor a rendeltetésszerű használat biztosításához előírásra kerülő minimálisan megépítendő parkolószámot a tényleges működés igényeinek figyelembevételével a lehető legalacsonyabb értékben célszerű</p>	<p>Döntést nem igényel, a véleményező tájékoztatást ad.</p>

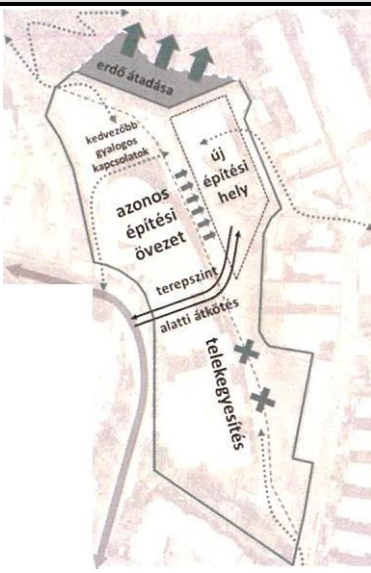

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>meghatározni. A közúthálózat teljesítőképességének korlátai, valamint a közösségi közlekedés lehetőségei figyelembevételével a parkolóhelyszám vonatkozásában építési maximum érték meghatározása is javasolható egyes területek, vagy rendeltetések esetében.” Alátámasztó munkarész – Közlekedési javaslat 5.1.7.1. Rendeltetésszerű használathoz tartozó személygépjármű elhelyezés</p> <p>A Mammut ingatlanok esetében a fentiek különösen is igazak, hiszen a közösségi közlekedési ellátottság kiváló, a tényleges működés során a mélygarázsok és a parkolóház együttes kihasználtsága nem éri el a 75%-ot.</p> <p>Szándékunkban áll a Bevásárlóközpont szolgáltatási színvonalának emelése, hogy minél jobban megfeleljünk a mai kor követelményeinek és minél jobban tudjunk igazodni Budapest közönségének vásárlói szokásaihoz, ez jellemzően a belső funkciók, rendeltetések megváltoztatásával, átalakításával, a belső térszervezés újragondolásával jár, és ehhez rugalmas parkolásszabályozás szükséges. Amennyiben lehetséges, kérjük, hogy a fővárosi keretek a kerületi szabályozás számára ezt a rugalmasságot minél jobban biztosítsák.</p>	


7. PROFORM Ingatlanbefektetési Zrt.

(Ügyiratszám: ...)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 7.1.	<p>Csatoltan küldöm kérelmünket a 3.kerület Montevideo útca – Seregély utca közötti K-Rek terület átsorolása ügyében!</p> <p>Tárgy: javaslat és kérelem a Fővárosi településterv partnerségi egyeztetése keretében Budapest III. kerület Montevideo útca - Seregély utca közötti K-Rek terület átsorolása Vi-2, Er és Lk-2 területfelhasználta</p> <p>Tisztelt Főpolgármester Úr!</p> <p>Cégünk, a Proform Zrt. az elsők között kezdett barnamezős terület fejlesztésbe a III. kerület Szépvölgyi úti irodapark megvalósításával. A volt üzemi terület csarnokai és raktárai, valamint az irodaépületek legnagyobb része kiürített, a volt MMG gyár nagy telkének területe felhagyott ipari területnek számított. Az egykori MMG területén a 2000-es évektől kezdődően kiépült Szépvölgyi Irodapark mára a térség meghatározó színteljává, közösségi terévé vált. Az területen alapvetően irodaépületek találhatók, melyek földszintjein számos vendéglátóhely, szolgáltatás (pl. magánklinika) is működik, így napközben itt pezsgő élet folyik. Az irodapark szabadon átjárható gyalogosan is, így</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A hivatkozott észrevételeket részletesen a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>a környékbeliek is használják az itt lévő szolgáltatásokat, éttermeket. Az irodaparkot délről a Szépvölgyi út határolja, fő feltárása is az innen nyíló „U” alakú Montevideo utcán keresztül történik, az irodaházak erre a belső útvonalra fűződnek fel. A Montevideo utcáról érhetők el a mélygarázsok és a felszíni parkolók is.</p> <p>Az irodaparkban található a 14868/12 helyrajzi szám alatti Montevideo utca 16. alatti telek, mely az utolsó előtti irodafejlesztés volt a területen. Ehhez a telekhez csatlakozik a Seregély utca felől is megközelíthető 14868/17 hrsz.-ú ingatlan, mely gyalogosan a Montevideo utca felől is megközelíthető, illetve a két telek között, mindkét telket érintő tűzoltóút került kialakításra. A két területet jelenleg is együtt használják, és amelyen gyalogos átjárást biztosítunk a Kiscelli kastélyt övező park és erdőterület felé. A 14868/17 hrsz.-ú ingatlanon átmeneti hasznosításként egy kisméretű klubházat építettünk, mely azonban nem hozta meg a hozzá fűzött reményeinket.</p> <p>Mindkét egymással szomszédos ingatlan a cégünk tulajdonában áll. A 14868/17 hrsz. K-Rek/SZ-Sp3, a 14868/12 hrsz. Vi-2/SZ-5 építési övezetbe sorolt, a jelenlegi övezethatár egyben telekhatár.</p> <p>Telkeink fejlesztési lehetőségeit áttekintve arra az elhatározásra jutottunk, hogy a csak részben kihasznált beépítési lehetőségeket és a terület kialakult helyzetét újraértékelve a két telket egyesíteni szeretnénk. Ennek célja, hogy a hatályos szabályozás keretei adta lehetőségen belül a 14868/17 hrsz.-ú telken lévő épületet átépítsük, vagy elbontás után helyébe egy korszerűbb irodaépületet létesítsünk. Ennek feltétele, hogy a 14868/12 hrsz.-ú telken már meglévő irodaépület garázsszintjével azt összekössük, és így a Seregély utca mellőzésével, a Montevideo utca felől lehetne az új épületet is gépjárművel megközelíteni a mélyszerinti létesítendő garázson keresztül.</p> <p>A 14868/12 hrsz.-ú telek felőli megközelítés egyben egyértelművé tenné a Szépvölgyi irodapark egészének forgalmi rendjét, és az így létrejövő új épület, vagy két kisebb épület jobban integrálódna az irodaparkba.</p> <p>A terep tényleges sportterület kialakítása számára nem alkalmas, kevés a vízszintes felület, jelentős részüket futnak le mind a Seregély utcai lakóházak, mind a Nagyszombat utca végén található játszótér irányába. Utóbbi telekrész közel 80%-os meredekségű, erdősült részü, mely korábban az egykori bánya részét képezte, természetben ma is a környező erdőterület részének tekinthető.</p> <p>A hatályos szabályozás lehetővé tette volna a két telek egyesítését, de az időközben megváltozott jogszabály ezt már megakadályozza, mivel egy telek nem tartozhat két övezetbe.</p>	

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 7.2.	 <p>A JAVASOLT VÁLTOZTATÁS CÉLJA</p> <p>A két telek egyesítését tehát akadályozza, hogy a jelenlegi telekhatár - a hatályos TSZT területfelhasználási egységét elválasztó határvonala miatt - egyben övezethatár is, ami a 2021 évben hatályba lépett jogszabályi módosítás eredményeként most már kötelező telekhatárt jelent, így a két telek összevonása és a fejlesztés befejezése ellehetetlenült.</p> <p>A telkek egyesítéséhez azokat egy övezetbe kell sorolni, mely csak akkor történhet meg, ha az új Fővárosi településterv azonos területfelhasználási kategóriába sorolja a szomszédos Vi-2 területfelhasználatú telekkel.</p> <p>A 14868/17 hrsz.-ú ingatlan északi része lényegében a szomszédos erdőterülethez kapcsolódó erdőszült meredély, melyet javasolt az szomszédos besoroláshoz hasonlóan Erdő területfelhasználatba sorolni. Ezáltal ugyan csökken a telkünk területe, hiszen az új övezethatár mentén a telekrendezést végre kell majd hajtani. Ugyanakkor a besorolás jobban igazodna a kialakult természetbeli állapothoz. Ennek az erdőnövekménynek a fejében a jelenlegi K-Rek/SZ-Sp3 övezet területe a Vi-2/SZ-5 építési övezetbe vonódhat.</p> <p>AZ FTFT ÉS A BFRSZ TERVEZETÉRE VONATKOZÓ JAVASLAT</p> <p>Figyelemmel kísérjük az új fővárosi településterv készítésének folyamatát, melynek során mód adódik ennek a problémának az orvoslására.</p> <p>Kérjük ezért, hogy a telekegyesítés érdekében az FTFT tervlapján és a BFRSZ 1. mellékletén továbbra is K-Rek területfelhasználatba sorolt telek kerüljön Vi-2 területfelhasználati kategóriába.</p> <p>Ugyanígy a telkünkkel szomszédos lakóterülethez kapcsolódó 14868/18 hrsz. 175 m²-es telek átsorolása is célszerű volna, amit két Seregély utcai ingatlan hátsó megközelítésére használnak, morfológiailag is leválik a mi telkünk szintjétől, ezért indokolatlan azt K-Rek területfelhasználatban tartani, vagy - szintén az övezethatár probléma miatt - azt is Vi-2 övezetbe sorolni. Javasolt ezen 175 m²-es teleknek az Lk-2 területfelhasználatú területhez csatolása, ami minimális pontosítás jelent csupán.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A 14868/17-18 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg az intenzíven beépített Intézményi (Vi-2) területet választják el a Kisvárosias (Lk) területtől.</p>  <p>A teljes terület (14868/12 és 14868/17-18 hrsz.-ú ingatlanok – térképen sárga kontúrral jelölve) korábban, az FSZKT-n és BVKSZ-en IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterületekbe volt sorolva, mely a 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 41.§-a alapján az akkori kerületi szabályozás (ÖBVSZ) a 14868/12 hrsz.-ú ingatlant Intézményi (I-III/IZ-1) építési övezetbe, míg az átsorolásra javasolt két telket (14868/17-18 hrsz.) Közkert (Z-KK-III/IZ-1 jelű) övezetbe sorolta. A 2005. évi TSZT-n Központi vegyes terület területfelhasználási egységbe sorolt volt a teljes terület, míg az FRSZ jelentős zöldfelületű intézményterület (IZ) keretövezetbe sorolta a 14868/17-18 hrsz.-ú ingatlanokat. Beépítésre nem szánt övezetbe voltak besorolva egészen 2015-ig, csak a TSZT és FRSZ 2015-ös elfogadásakor kerültek beépítésre szánt Különleges Rekreációs (K-Rek) területfelhasználási egységbe, majd az ÖBESZ-ben K-REK/SZ-Sp-3 építési övezetbe, 2018-ban (ekkor a területre vonatkozó beépítési mérték maximuma a korábbi 5%-ról 15% beépítési mértékre módosult, mely a kért átsorolással akár 40%-osra is módosulna).</p> <p>A 14868/17-18 hrsz.-ú telkekre vonatkozó átsorolás következtében, a TÉKA előírása szerint a legkisebb zöldfelület 40% helyett 15%, valamint 25% módosulna.</p> <p>Közlekedési szempontból a forgalomnövekedést eredményező területfelhasználási módosítások kedvezőtlenek és ezért nem támogathatóak a túlterhelt Újjak városrészben.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>Hangsúlyozni kívánjuk, hogy ezzel az átsorolással együtt a telkünk egy részét felkínáljuk az erdőterületi átsorolásra, vagyis a beépítésre szánt terület egy része beépítésre nem szánt, azaz erdőterületbe sorolódhat.</p> <p>A kialakult gyalogoskapcsolatot továbbra is fent kívánjuk tartani, és ahogy eddig is szabad átjárást kívánunk biztosítani a Kiscelli kastély közparkja, erdőterülete és az irodapark, valamint a Seregély utca irányába.</p> <p>A javaslat nem igényli a BFRSZ szintterületi átlagértékének módosítását.</p> <p>A MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓAN</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A K-Rek területhasználat egy 1300 m²-es része kerüljön Er - erdőterületbe; 2. A K-Rek területhasználat másik 7.178 m²-es része (a közterületek nélkül 6.728 m²) kerüljön át Vi-2 intézményi kategóriába; 3. A K-Rek területhasználat keleti határszakasza kerüljön pontosításra, azaz egy 175 m²-es része (azaz a 14868/18 hrsz. telek) Lk-2 kisvárosias lakóterületi kategóriába.  <p>INDOKOLÁS:</p> <p>A telkek egyesítését akadályozó területhasználat határának megszűnése lehetővé teszi a tulajdonunkat képező két telek összevonását, és ezzel az irodapark utolsó fejlesztési üteme befejeződhet. Ellentételezésként az erdőterülettel csökken a 14868/17 hrsz. telek területe és növekszik az erdő területhasználat kiterjedése.</p>	<p>Amennyiben a területen a hatályos tervek figyelembevételével meghatározott fejlesztési céltól eltérő fejlesztés megvalósítása tervezett, lehetséges önálló eljárásban kezdeményezni a terület besorolásának módosítását, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel alátámasztva, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott módosítási döntés kizárólag ezek ismeretében hozható, ezért a terület besorolásának módosítása jelen eljárás keretén belül nem javasolt.</p>









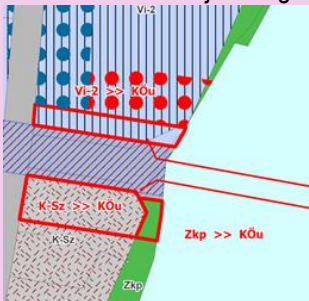




Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>Tisztelt Főpolgármester Úr!</p> <p>Kérjük, hogy a jogszabályi akadályok elhárítása érdekében támogassák kérelmünket a partnerségi véleményezésre bocsátott tervezet indokaink alapján történő megváltoztatásával.</p> <p>Kérelmünkhöz mellékeljük az FTFT és BFRSZ-re vonatkozó térképi javaslatokat.</p>	



8. BIGGEORGE XI. kerület





(Iktatószám: FPH059/13-275/2025)



Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 8.1.	<p>Mellékelten küldöm a javaslatunkat és egyben kérelmünket a Fővárosi településterv partnerségi egyeztetése keretében a Budapest XI. kerület, Budafoki út 70. szám alatti ingatlan fejlesztését befolyásoló tervezettel kapcsolatban. Jelen kérelmünket postai úton is eljuttatjuk Önöknek.</p> <p>Tárgy: javaslat és kérelem a Fővárosi településterv partnerségi egyeztetése keretében a XI. kerület Budafoki út 70. szám alatti ingatlan fejlesztését befolyásoló tervezettel kapcsolatban</p> <p>Tisztelt Főpolgármester úr!</p> <p>A Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (lajstromszáma a Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásában: 1221-105, székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.), amelynek a kezelője Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Székhely: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., Cégjegyzékszám: 01-10-045316, képviseli [REDACTED] tagok) a továbbiakban, mint Fejlesztő kérelmezi, hogy a Budapest XI. kerület Budafoki út 70. (4011/4 hrsz) alatti ingatlanra vonatkozóan a partnerségi egyeztetésre bocsátott Fővárosi Településterv megismert tervezetével kapcsolatban vegyék figyelembe a jelen levelünkben előadott javaslatainkat.</p> <p>A Biggeorge Property cégcsoport több, mint 20 éves tevékenysége alatt számos hazai és nemzetközi díjat (European Property Awards, Real Estate Awards, Fiabci, CIJ Awards, CRE Awards, Portfólió, Iroda.hu, Ingatlan.com, 2024 Az év ingatlanfejlesztője) nyert. A fejlesztésében számos lakó, hotel, iroda, logisztikai funkciójú projekt valósult meg, közöttük voltak műemlékek és műemléki érintettségűek, városzerkezeti léptékűek, kiemelt figyelmet övező helyszíneken, közöttük a Szervita téri Emerald Hotel & Residence, a Garibaldi Residence, a Bécsi Corner irodaház, Waterfront City, Sasad Liget lakópark, Németvölgyi Residence, Elisabeth Residence, Spirit Residence.</p> <p>Cégcsoportunk mindig is kiemelt figyelmet fordított a fejlesztések közvetlen és közvetett környezetére, számos alkalommal, nagyságrendileg 4000 lakást érintően kötöttünk Településrendezési szerződést is a helyi önkormányzatokkal a fejlesztések környezetét érintő zöldfelület rendezésére, infrastrukturális beruházásokra, szociális létesítmények megvalósításának támogatására, többek között a III. és XI. kerületi önkormányzatokkal.</p>	<p>Döntést nem igényel, a hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>



Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 8.2.	<p>Budapest XI. kerület Budafoki út 70. (4011/4 hrsz) ingatlannal kapcsolatban 2025. március 19-én kérelmet és ahhoz csatolt telepítési tanulmánytervet nyújtottunk be a hatályos TSZT és FRSZ módosítását kérve, valamint ezzel kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzattal megkötendő Településrendezési szerződésre vonatkozóan. A TRSZ-szel kapcsolatosan az egyeztetést megkezdtük, folyamatban van.</p> <p>A Budafoki út 70. szám alatti ingatlan kiemelt városszerkezeti szerepe okán a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát és módosítását igényli. Ugyanígy a partnerségi egyeztetés keretében az új fővárosi szabályozási kereteket meghatározó Fővárosi Településterv esetében is ugyanezen kéréseket fogalmazzuk meg, tekintettel arra, hogy fejlesztési szándékunk nem változott. A korábbihoz hasonlóan tehát a lakófejlesztést az új kormányrendelet alapján (TÉKA) a későbbiekben akadályozó – jelenlegi TSZT / FRSZ-ben és az FTFT-ben is azonosan rögzített – Vi-2 intézményi terület besorolás helyett Vt-H kiemelt jelentőségű helyi központ besorolást kezdeményezünk.</p> <p>A tisztelt Fővárosi Önkormányzathoz 2025. március 19-én annak érdekében nyújtottuk be a kérelmünket, hogy a hatályos TSZT és FRSZ módosítására – az előzetesen megkezdett egyeztetések alapján – még 2025 évben sor kerülhessen. A módosítási javaslatunk és kérelmünk alátámasztására szintén benyújtott telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése 2025. április 1. és 15. között megtörtént.</p> <p>Remélhetőleg a Fővárosi Közgyűlés – megértve, hogy a TSZT módosítása nélkül a projekt már csak az új FTFT-re alapozó új kerületi szabályozás során kaphat az elképzelés szerinti új szabályozást, mely a projekt szempontjából kb. 2 és fél éves időbeli csúszást eredményezne – megindítja a TSZT/FRSZ módosítási eljárást.</p> <p>Ezzel összefüggésben a benyújtott telepítési tanulmányterv szerinti módosításokat az FTFT és a BFRSZ tervezetén is szükséges átvezetni, mert</p> <ul style="list-style-type: none"> • ha a TSZT/FRSZ módosítás hatályba lép, akkor annak jogfolytonossága érdekében, • ha valamely oknál fogva a TSZT/FRSZ módosítás nem történik meg, akkor a későbbi szabályozás projekt tervezetünknek megfelelő kereteinek meghatározása érdekében az szükségessé válik. <p>RÉSZLETES JAVASLAT, KÉRELEM</p> <p>A megismert Fővárosi Településterv tervezetének besorolásai és térképi lehatárolásai azonosak a hatályos TSZT és FRSZ térképi mellékletein szereplőkkel. Egy kivétel az, hogy a terület akcióterületi kijelölést is kap a tervezet szerint, melyre vonatkozó javaslatunkat külön pontban fejtjük ki.</p> <p>Áttekintve a Fővárosi Településterv Budafoki út 70. szám alatti ingatlanra is vonatkozó tervezetét három kérdéskörben kérjük annak megváltoztatását elképzeléseink és eddigi terveztetéseink érvényesítése céljából.</p>	<p>Döntést nem igényel, a telepítési tanulmányterv és a TSZT/FRSZ módosítása nem képezi a fővárosi településterv véleményezési dokumentációjának részét, külön eljárásban zajlik azok egyeztetése.</p> <p>Az FTFT-re és BFRSZ-re vonatkozó módosítási javaslatokra a válaszokat a következő pontok részletezik.</p>
PARTNER 8.3.	<p>I. Az ingatlan területhasználati besorolását kérjük – Vi-2 intézményi területhasználatból Vt-H kiemelt jelentőségű helyi központ területhasználatba.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Mint előzetesen a Budapest 2030, úgy a Fővárosi Településterv Stratégia munkarésének Hosszú távú célok fejezetének 8. Hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet hosszú távú célja is bemutatja a differenciált, tervezett központrendszert, mely alapján a terület nem tartozik</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok												
	<p>I.-II. pont: TERÜLETHASZNÁLAT ÉS A MAGASHÁZAS KIJELŐLÉS JAVASLATA</p> <p>Az alábbiakban az ingatlanunkat érintő térkép-kivágatokon keresztül mutatjuk be a TSZT/FRSZ módosítására és a partnerségi egyeztetésre bocsátott Fővárosi településtervre vonatkozó javaslatainkat:</p> <p>A KORÁBBAN BENYÚJTOTT TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSI KÉRELEM TÉRKÉPI KIVÁGATAI</p> <table><tr><th>hatályos TSZT</th><th>JAVASOLT TSZT MÓDOSÍTÁS</th><th>hatályos FRSZ</th><th>JAVASOLT FRSZ MÓDOSÍTÁS</th></tr><tr><td colspan="4">Vi-2 helyett Vt-H területhasználat</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	hatályos TSZT	JAVASOLT TSZT MÓDOSÍTÁS	hatályos FRSZ	JAVASOLT FRSZ MÓDOSÍTÁS	Vi-2 helyett Vt-H területhasználat								<p>a központiánnyos térségbe, helyi központ fejlesztési célterületei közé, a tervek a területre nem jelölnek tervezett központot, annak kijelölése szerkezetileg nem indokolt. Ezt az Alátámasztó munkarész Budapest funkcionális szerkezetét bemutató ábrája részletezi.</p> <p>A bemutatott fejlesztési szándék nem helyi központot vizionál, hanem egy nagyvárosias lakóterületet az azt ellátó szolgáltatásokkal, mely az eddigi átsorolási szándékoktól eltérő. A tervezett beruházás az alátámasztó munkarész szerint Budapest funkcionális szerkezetében szerkezetalkító fejlesztési céltérséggént jelölt, vegyes használattal, a Stratégiában a tervezett központrendszer elemei nem érintik a területet.</p> <p>Magyarország Kormánya a kiemelt budapesti közösségi fejlesztések keretében a fővárosi közúthálózat fejlesztésének egyes elemeiről szóló 1693/2018. (XII.17.) Korm. határozatban döntött a Galvani utca - Illatos út vonalában építendő új, kötőpályás közlekedéssel együtt 2x3 forgalmi sáv szélességű Duna-híd és a Fehérvári út - Üllői út Határ úti csomópont közötti kapcsolódó közlekedési hálózat teljes körű előkészítéséről.</p> <p>A Korm. határozat arról is rendelkezett, hogy a projekt a kiemelt budapesti fejlesztésekért és a nemzetközi sportpályázatokért felelős kormánybiztos irányításával, a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság, mint építető útján, Budapest Főváros Önkormányzatának bevonásával, a műszakilag lehetséges leggyorsabb ütemezéssel valósuljon meg.</p> <div></div> <p>2021. évi TSZT módosítás</p> <p>A NIF Zrt., mint Építető a Korm. határozat alapján végezte az Új Duna-híd és kapcsolódó infrastruktúra előkészítését, amely tervek alapján, mint átadott adatszolgáltatás szerint került lehatárolásra a kijelölt, városépítészeti kompozíció szempontjából a hídfőtérseget részben meghatározó KÖu általános használat szerinti közlekedési terület, mely 2021. évi TSZT módosítás (a 1244/2021. (IX. 1.) Főv. Kgy. határozattal és a 31/2021. (IX. 13.) Főv. Kgy.</p>
hatályos TSZT	JAVASOLT TSZT MÓDOSÍTÁS	hatályos FRSZ	JAVASOLT FRSZ MÓDOSÍTÁS											
Vi-2 helyett Vt-H területhasználat														
														



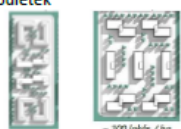

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p style="text-align: center;">AZ ÚJ FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÉS AZ ÚJ BFRSZ JAVASOLT TERÜLETHASZNÁLATA ÉS MAGASHÁZAS KIJELÖLÉSE – AZ AKCIÓTERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL EGYÜTT</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>FTFT – Területhasználat</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>JAVASOLT FTFT – Területhasználat</p> <p>Vi-2 helyett Vt-H területhasználat</p>  </div> </div>	<p><i>rendelettel jóváhagyott</i>) a Fővárosi Közfejlesztések Tanácsa 2020. február 27-i ülésén 11/2020-02-27 FKT határozatával meghozott döntése alapján került elfogadásra. A KÖu általános használat szerinti terület szélességének növelése az építési lehetőségek korlátozásával járna, mely felvetheti a kártalanítás kérdéskörét is.</p> <p>Mivel a hídfőtérység nagyvárosias beépítést kíván, a területen Vi-2/Ln-3 vegyesen alkalmazható területhasználat kijelölése is indokolt lehet, melyben a magasház elhelyezése továbbra is lehetséges a Duna-menti zöldsáv és a sziluett védelem figyelembevételével. A terület további differenciálása a KÉSZ hatálya alá esik. Amennyiben a területen 50 %-nál nagyobb arányban tervezett lakó rendeltetés, akkor azt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott módosítási döntés kizárólag ezek ismeretében hozható.</p>

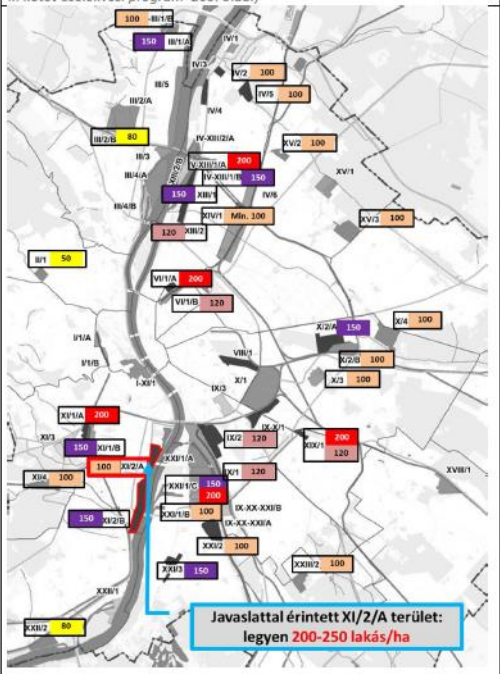
Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 84.	<p>II. A területen a magasházas kijelölés – területi bővítése és a 45 méteres magasság mellett egy korlátozott méretű területre vonatkozóan 65 méteres és egy kis területen 90 méteres magasház létesítésének lehetővé tételét kérjük.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>hatályos TSZT ÉS FRSZ - magasházas kijelölés</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>JAVASOLT TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS – MAGASHÁZAS KIJELÖLÉS</p> <p><u>45 méteres magasság kiterjesztése és egy helyen 65 méteres valamint 90 méteres magasház létesítés helyének jelölése</u></p>  </div> </div> <p>Fentieknek megfelelően kérjük az FTFT térképein és az új BFRSZ térképmellékletein is az átvezetést a következők szerint.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>FTFT – Magasság</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>JAVASOLT FTFT – Magasság</p> <p><u>45 méteres magasság kiterjesztése és egy helyen 65 méteres valamint 90 méteres magasház létesítés helyének jelölése</u></p>  </div> </div>	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A javaslat a 45 méteres magasház elhelyezhetőségének területét a Duna-parti zöldterület menti sávjába is kiterjeszteni, városkarakter szempontjából érzékeny területre, ahol Duna-parti sziluett védelme kiemelt jelentőségű. Budapest településképi arculati kézikönyve szerint, „Budapest különleges, egyedülálló part menti panorámája védendő, mind kilátás és rálátás tekintetében.”</p> <p>A terv a 45 méteres magasház hatályos határvonalának áthelyezésével és a belső épületsor 65 méteresre emelésével magas falat alakít ki, amely masszív tömegként nyújt nyomasztó látvány a vízparton. A tervezett Galvani hídfőben indokolt lehet magassági hangsúly alkalmazása, de annak nem szabadna túlzottan kiemelkednie a szomszédos épülettömegek közül, a szoliter torony javasolt 90 méteres magassága kedvezőtlen városképi szempontból, az érintett útkereszteződés teresedését aránytalanul túlhangsúlyozó.</p> <p>A javasolt módosítás kedvezőtlen elrendezésű és túlzottan magas beépítés eredményezne, ezért a tervezett formában nem javasolt. A hatályos terven kijelölt, 45 m magasságú épületet befogadó terület lehatárolásának módosítása (a Duna irányába történő kiterjesztése) nem fogadható el, ellentétes a magasház-elhelyezési szabályozás vízpart védelmére irányuló törekvéseivel, indokolatlanul szűkíti a parti teret az északi szomszédos területhez viszonyítva.</p> <p>Budapest településképi arculati kézikönyve szerint, „Budapest különleges, egyedülálló part menti panorámája védendő, mind kilátás és rálátás tekintetében. A javaslat a 45 méteres magasház elhelyezhetőségének területét a Duna-parti zöldterület menti sávjába is jelentősen kiterjeszteni, városkarakter szempontjából érzékeny területre, ahol Duna-parti sziluett védelme kiemelt jelentőségű. A védendő partszakasz mellett, a 45 méteres magasház elhelyezhetőség területének határa – ugyan nem a fejlesztő által javasolt mértékben – módosításra javasolt az alábbi Tervezői javaslat Élp 45-65 című ábra szerint.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>BFRSZ – 2. melléklet - Magasságok</p> <p>JAVASOLT BFRSZ – 2. melléklet - Magasságok</p> <p>45 méteres magasság kiterjesztése és egy helyen 65 méteres valamint 90 méteres magasház létesítés helyének jelölése</p> 	
PARTNER 8.5.	<p>III. A területre vonatkozóan kérjük a XI/2/A akcióterületi kijelölés leírásának módosítását, mivel az abban meghatározottak alapvető problémákat vetnek fel az Önökkel is már egyeztetés alatt álló projektünk szempontjából, a jelen kérelmünkben kifejtett számításokra hivatkozva. Javasolt a maximum 100 lakás / ha előírás törlése, helyette más szabályozási eszköz alkalmazása.</p> <p>Jelen kérelmünk tehát a már korábban benyújtott telepítési tanulmánytervre alapozva javasolja a következőkben bemutatásra kerülő térképi változtatásokat, melyek teljesen azonosak a benyújtott TSZT / FRSZ módosítási kérelemben előterjesztett javaslatokkal, értelemszerűen már a Fővárosi településtervre vetítve. Az akcióterülettel kapcsolatos problémákat külön is bemutatjuk.</p> <p>A telepítési tanulmánytervben kifejtésre került az FRSZ sűrűségi értékeinek módosítására vonatkozó igazolás, melyet jelen kérelemhez melléktként csatolunk, és ami az új tervcsomagra, azaz a BFRSZ-re is alkalmazható.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A tárgyi területet is magába foglaló 11/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) módosítása folyamatban van, mellyel összefüggésben a XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete a 137/2023. (VI. 15.) XI. ÖK határozatot hozta. Ebben megállapításra kerül, hogy a 47/2022. (XII. 15.) Önk. rendelettel elrendelt változtatási tilalommal érintett területeken az egyes ingatlanok esetében történő feloldása érdekében esetlegesen megkövetendő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett településrendezési szerződések előkészítése során alapelveket fogalmaz meg, mint például a beépítési intenzitás csökkenjen 20%-kal, a teljes értékű zöldfelületek egyidejű növelésével.</p> <p>A készülő Fővárosi településterv a VI-2 területet akcióterületként jelöli ki. Az akcióterületek jellegétől függően meghatározásra kerül a minimális és/vagy a maximális elhelyezhető lakásszám hektáronként (lakássűrűség) az érintett általános használat szerinti területre vonatkoztatva. A meghatározott maximum 100 lakás összhangban áll a kerületi önkormányzat településfejlesztési döntéseivel, de a vonatkozó részletes szabályozás a meghatározott keretek között a helyi építési szabályzat feladata.</p> <p>A célértékek elsődleges célja, hogy a főváros jövőképevel és lakhatási célkitűzéseivel összhangban épüljenek, illetve épülhessenek új jó minőségű és élhető lakóterületek, elkerülve a túlzóan sűrű, élethetetlen beépítéseket.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>BFRSZ – 1. melléklet</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>JAVASOLT BFRSZ – 1. melléklet</p> <p>Vi-2 helyett Vt-H területhasználat</p>  </div> </div>	<p>Ezek alapján a Vi-2 területre 100 lakás/hektár arány került meghatározásra, melyből fakadóan arra összesen több, mint 1900 db lakás építhető, mely közel egyezik, kis mértékben meghaladja a hatályos KÉSZ alapján építhető lakásszámot.</p>
<p>PARTNER 8.6.</p>	<p>III. pont: A XI/2/A FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET PROBLÉMÁJA:</p> <p>Az akcióterületek lehatárolása – ahogy az FTFT is rögzíti – „katalizátor szerepet” kell, hogy betöltsön a városfejlesztésben:</p> <p>„A fejlesztési célok megvalósítását szolgáló kiemelt terület egységek, a fejlesztési céltérsegek szempontjából katalizátor hatású területek a fejlesztési akcióterületek.” (forrás: Fejlesztési terv III. kötet: Fejlesztési tervlap 373. oldal), ahogy azt a „Fejlesztési célok és lehetőségek térbeli összefüggései” c. térkép is megjeleníti (334. oldal).</p> <p>A fejlesztési területekre vonatkozóan célként kitűzött „katalizátor hatás” ugyanakkor nem érvényesül, jelen esetben sajnos azt tapasztaljuk, hogy az akcióterületi kijelölés a féke lesz a fejlesztéseknek.</p> <p>A fejlesztési területünket is érintő „XI/2/A” jelű akcióterületre a Cselekvési terv több nemes célt határoz meg. Ezek közül kiemelendő a következő, mely a vegyes funkcionális mellett a területhasználat és a fejlesztés nagyságrendjét, egyben maximált lakásszámát is meghatározza és ezáltal még az övezeti szabályozásnál is erőteljesebben fog visszahatni az egyes telkek fejlesztésére:</p> <p>„Lakórendeltetést célzó fejlesztések esetén már a tervezés során törekedni kell a differenciált lakáskínálatra, a különböző társadalmi rétegek kiszolgálására. A vegyes funkciómix rögzítésekor minimum 20, maximum 100 lakás/ha lakás sűrűséget kell biztosítani együttesen az akcióterület „A” és „B” Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű területére vonatkozóan, míg a „B” akcióterület „Mellékközpont területére” vonatkozóan minimum 20, maximum 150 lakás/ha lakás sűrűséget kell biztosítani, ahol a hektár adat a teljes területre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt).”</p>	<p>Döntést nem igényel, a hivatkozott észrevételek részletezését a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek (8.7. és 8.8. pontokban).</p>
<p>PARTNER 8.7.</p>	<p>Az előírással kapcsolatban – melyet a kerületi településtervben érvényesíteni kell – a következő problémák merülnek fel:</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>Az akcióterületi leírás kiegészítésre, pontosításra kerül.</p> <p>Korábbi leírás:</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>1. Az akcióterületi leírás pontatlan megfogalmazása két, egymástól eltérő eredményre vezet a lakásszám meghatározását illetően. Nem egyértelmű, hogy az akcióterület teljes területére (25,9 ha), vagy csak a későbbi építési övezeteket és a leírásban meghatározott területhasználatokat lehet együttesen figyelembe venni a számítás alapjaként (23,4 ha).</p> <p>2. Az akcióterületre vonatkozóan meghatározott 100 lakás/ hektár rendkívüli mértékben alábecsült, teljes ellentétben áll a piaci viszonyokkal és a Főváros azon céljával, hogy enyhítse a lakhatási válságot. Az „XI/2/A” területre megadott maximum 100 lakás/ha sűrűség rendkívül alacsony, már az eddig ismert és az akcióterületnek csak felére vonatkozó fejlesztési szándékok megvalósítását sem teszik lehetővé.</p> <p>Az alábbiakban részletezve: Az 1. pont szerinti probléma: A számítás alapjául meghatározott területmértet. A nagyságrendnek a területi meghatározása bizonytalan. A leírás alapján nem mindegy, mekkora területre kellene számolni a meghatározásra kerülő lakás/ ha értéket. a) Ha a lehatároláson belül csak a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt lehet számolni, akkor az nem a teljes akcióterületi méret, hanem csak 23,4 ha és így 100 lakás/ hektárral számolva 2 340 db lakás lenne építhető. b) Ha a leírásban csak példálózó a felsorolás, akkor az azt jelenti, hogy a teljes akcióterületre kell számolni, mely esetben a figyelembe veendő terület mérete 25,9 ha és így 2 590 db lakás építhető. A különbség ez esetben már 250 db lakás.</p> <p>2. pont szerinti probléma: A területen már megkezdett és szándékozott fejlesztés figyelembevétele. • A XI. kerület, Budafoki út 64-66. szám alatti, 3 hektáros, telken 712 lakás már épül a METRODOM beruházásában. • A saját projektterületünkön (5,7 ha) cca. 2000 lakás építését tervezzük. A két beruházással érintett terület éppen az építési övezetbe sorolható területek felét adja ki. Az ezeken megvalósítani kívánt 2712 lakás már eleve meghaladja a teljes akcióterületre számolható 2590 db lakás nagyságrendjét. Ez egyben azt is jelenti, hogy az akcióterület másik felének építési telken egy darab lakás sem lesz már létesíthető. Mindez jelentősen korlátozni fogja pl. a Hengermalom fejlesztési lehetőségét is. Kifogásoljuk, hogy az új terv ezzel az egy mondattal lényegében a fejlesztési szándékokat eleve jelentősen csökkenti, de inkább ellehetetleníti. JAVASLAT: Kérjük, hogy az akcióterületen belül • ne kerüljenek meghatározásra lakásszám / hektár értékek, vagy • annak mértékét legalább két és félszeresre kell növelni. A maximált lakásszám előírása helyett javasoljuk, hogy • legyen elegendő az FTFT-ben a létesíthető funkcionális szintterület nagyságrendjének meghatározása,</p>	<p>A hozzávetőleges lakássűrűség: az akcióterületek jellegétől függően meghatározásra kerül a minimális és/vagy a maximális elhelyezhető lakásszám hektáronként (lakássűrűség). Ahol nem kerül rögzítésre, ott ennek meghatározása a helyi építési szabályzat feladata. Pontosított leírás: A hozzávetőleges lakássűrűség: az akcióterületek jellegétől függően meghatározásra kerül a minimális és/vagy a maximális elhelyezhető lakásszám hektáronként (lakássűrűség) az érintett általános használat szerinti területre vonatkoztatva. Ennek telekre vonatkozó részletes megállapítása a meghatározott keretek között a helyi építési szabályzat feladata.</p> <p>A fejlesztési akcióterület a 2023. évi C. törvény 16. § 43. pontja alapján a „a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló terület egység”. A településfejlesztési tervben az önkormányzat rögzíti a fejlesztési akcióterületeket és javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a célrendszer megvalósítását célzó fejlesztési céladatokra. Ezek a területek elsődlegesen a fejlesztési célok megvalósítása szempontjából integrált beavatkozási területek, ahol a településrendezési eszközkészleten keresztül minden érintett beruházó, fejlesztő hozzájárul a jövőkép eléréséhez. A Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzat 2. § határozza meg a részletes fejlesztési tervlap elemeit, a 2. § (9) bekezdés a meghatározható céladatok között a d) pontban nevesíti a „hozzávetőleges lakásszám” meghatározásának lehetőségét. A célértékek kiszámítása során figyelembe vételre kerültek</p> <ul style="list-style-type: none"> - külföldi esettanulmányok, - fővárosi esettanulmányok, elmúlt 10 évben megvalósult fejlesztések mutatói, - a szintterületi átlagérték határértékek alapján megengedhető legnagyobb szintterületek mennyisége, - a magassági szabályozás által megengedett magassági növekedési lehetőségek, - a lakóterületek élhetőségét biztosító egészségügyi, benapozottsági, átszellőzési norma követelmények, amelyekkel részletesen a Fővárosi településtervet is megalapozó részletes tanulmánytervek foglalkoztak (pl. Új városrészek kézikönyv), - a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) lakások kialakíthatóságára vonatkozó rendelkezései, valamint - a hatályos kerületi építési szabályzatok rendeltetési egység számára vonatkozó előírásai minden egyes terület vonatkozásában.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>• a lakásszámot pedig javasolt az átlagos lakásmérettel (pl. 40 vagy 50 m² nettó lakásterület átlag) meghatározni, annak függvényében, hogy mennyiben célja a Fővárosnak a lakhatási válság enyhítése érdekében kisebb méretű lakások hosszú távú bérlése a Budapesti Lakásügynökség bevonásával.</p> <p>A problémát a következő grafikonokon szemléltetjük:</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  <p>Az akcióterület építési övezeteinek 50%-án a már ismert fejlesztés 2700 körüli lakásszáma indokolja, hogy az akcióterület egészére nagyságrendileg 5000-6000 lakás körüli lehetőség is adott legyen.</p> <p>Ez indokolja a legalább 250 lakás/ha előírást a tervezet szerinti 100 lakás / ha helyett.</p> </div> <div style="flex: 1;"> <p>Az alábbi grafikon megjeleníti a csak az építési övezetekre, azaz a lehetséges „projektterlekre” vetített lakás/ha értéket.</p>  <p>Az Alátámasztó munkarész részletesen bemutat beépítési sémákat és ahhoz rendelhető lakás/ha értékeket. (lásd a lenti ábrákat)</p> <p>A jelenlegi tervezet alapján a területen lényegében a kisvárosias, legfeljebb 4 szintes épületek lennének építhetők.</p> <p>Ez a lépték a már épülő új környezethez való igazodást nem teszi lehetővé, a Galvani híd által felértékelte városszerkezeti szereppel ellentétes, és a már ma is lehetővé tett magasházak beépítésével sem hozható szinkronba.</p> </div> </div> <p>Az Alátámasztó munkarész ábrái szerinti lakás/hektár jellemzők:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>kisvárosias lakássűrűség - cca. 4 szintes épületek</p>  <p>~ 100 lakás / ha ~ 100 lakás / ha</p> <p>A 100 lakás / ha előírás teletszinten is kisvárosias lakássűrűségnek felel meg.</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>nagyvárosias lakássűrűség – 8-10 szintes vagy annál magasabb épületek, magasházak</p>  <p>~ 600 lakás / ha ~ 300 lakás / ha ~ 200 lakás / ha ~ 150 lakás / ha ~ 100 lakás / ha</p> <p>A nagyvárosias lakássűrűség még a 250 lakás/hektár adatnak sem felel meg a területen.</p> </div> </div>	<p>Fentiekkel összhangban kerültek megállapításra a célértékek. Ezek elsődleges célja, hogy a főváros jövőképevel és lakhatási célkitűzéseivel összhangban épüljenek, illetve épülhessenek új jó minőségű és élhető lakóterületek. Az ismert fejlesztési szándékok számos esetben ezeknek a követelményeknek nem felelnek meg. A túlzóan sűrű, élethetetlen, infrastruktúra nélkül épülő lakóparkok nem illeszkednek a főváros jövőképehez.</p> <p>A lakások nettó alapterületének átlagára vonatkozó ajánlást a Fővárosi településfejlesztési terv 4. Fejlesztési tervlap „4.1.1.4. Jelentős változással érintett területek és ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területek fejlesztésének alapelvei” című fejezete tartalmazza a jelentős változással érintett területek vonatkozásában. A véleménynel összhangban az alábbiakat tartalmazza a fejezet: „Egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga ne legyen kisebb, mint 50 négyzetméter, valamint a lakások legfeljebb 20%-a lehessen csak 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb.” (395. o.)</p> <p>Ez az átlag lakásméret a differenciált lakássűrűségi célértékek kiszámítása során figyelembevételre került az építhető szintterülettel arányosan és a városszerkezeti pozíciónak megfelelően elhelyezendő nem lakáscélú rendeltetések területigényének figyelembevételével.</p> <p>A XI/2/A Kelenföldi Duna-part akcióterületen már megvalósult fejlesztések figyelembevételével és a Kerületi építési szabályzat biztosította lehetőségek alapján további ~1200 lakás építésére nyílik lehetőség. Az FTT-ben egységes metodika alapján meghatározott több, mint 1900 db lakás (100 lakás/hektár) jelentős fejlesztési tartalékot biztosít, beszámítva a már megépült 712 db lakást a Metrodom River fejlesztés keretében. Az FTT nem jelent korlátozást a KÉSZ-hez képest, több, mint 1200 db lakás építhető még a Vi-2 általános használat területén.</p> <p>A véleményben hivatkozott „szándékozott fejlesztés” (a tervezett 2000 lakásra vonatkozóan) a hatályos kerületi építési szabályzat előírásai alapján jelenleg nem megvalósítható, ezért az FTFT városszerkezethez illeszkedő céladata nem jelent korlátozást a területen. Az FTFT elsődlegesen a meglévő építési jogokat veszi figyelembe, azokat nem lehetetleníteni el.</p> <p>A fenti indokollással összhangban a területre meghatározott célértékek módosítása nem indokolt, azonban a véleménynel összhangban a „3.4.1. A fejlesztési akcióterületekre rögzített általános céladatok, követelmények” fejezetben és a „3.4.2. Az egyes fejlesztési akcióterületek bemutatása a céladatokkal és követelményekkel” című fejezetben az egyes akcióterületeknél, ahol szükséges a lakássűrűség számításának leírása pontosításra kerül, azt minden esetben az érintett általános használat szerinti területre kell számítani.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>a. egyértelműen a teljes akcióterületre vonatkozzék a számítás, és b. a 100 lakás/ ha értéket ezen a területen is emeljék meg legalább 250 lakás/ha értékre, ahogy számos akcióterületi helyszínen ez tapasztalható.</p> <p>A 2.b pont szerintiek igazolja az FTFT I. kötetének alábbi részlete (36. és 42. oldal):</p> <div data-bbox="338 327 835 1061"> <p>A Cselekvési program lakás/ha adatai az egyes akcióterületeken Készült: az „Akcióterületek időtáv szerint”-c. térkép felhasználásával (FTFT. II. kötet Cselekvési program 263. oldal)</p>  </div>	

Ssz.

PARTNER
8.8.

Vélemény

Melléklet: az FRSZ vagy a BFRSZ igazoló számításai

(részlet a már benyújtott TSZT/FRSZ módosítására vonatkozó telepítési tanulmánytervből – számításai a BFRSZ-re is vonatkoztathatók)

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG PARAMÉTEREINEK VALÓ MEGFELELÉS

beépítési sűrűség vs. szintterületi mutatók
bsá = 2,25 bsp = 1,0

hatályos KÉSZ és a TSZT irányadó infrastruktúra szabályozásának konfliktusa

zöldfelületi átlagérték 25 %

A lenti 1. táblázat azt mutatja, hogy a jelenlegi hatályos szabályozási terv (KÉSZ) szerinti területméretek és az övezeti paraméterek alapján számolt szintterület és az FRSZ összevetését. Mindhárom fővárosi nagyságrendnek az övezeti paraméterek jelenleg megfelelnek.

A számítás a 4011/4 hrsz. telekre vonatkozóan a korábbi TSZT-nek megfeleltetett KÉSZ szerint leszabályozással nem érintett eredeti telekmérettel értelemszerűen más eredmény adódik.

A táblázatban a hatályos TSZT-ben jelölt infrastruktúra helybiztosítása szerint a KÉSZ-ben várhatóan leszabályozásra kerülő 3.566 m2-es területtel van számolva a 4011/4 hrsz. telek területe és az abból adódó szintterület a könnyebb összevetés érdekében. A telek KÉSZ szerinti leszabályozatlan területe 60.626 m², melyre a 2,85-ös általános szintterületi mutatóval 172.784 m² általános szintterület, 1,2 parkolási mutatóval számolva pedig 72.751 m² parkolási szintterület adódik. A terület csökkentés eredményeként – ha a KÉSZ leszabályozása megtörténik – a telekméret 57.060 m² lesz, a hatályos mutatók szerint általános szintterület pedig a táblázatban szereplő 162.621 m² és a parkolási pedig 68.472 m². Ez azt jelenti, hogy egy ma benyújtott építési engedélyhez képest 10.163 m²-rel kisebb általános szintterület és 4.279 m²-rel kisebb parkolási szintterület volna engedélyezhető az alábbi, hatályos FRSZ-nek megfeleltetett táblázat figyelembevételével a telket érintő TSZT szerinti leszabályozás eredményeként.

A zöldfelületi átlagértéket a TSZT határozza meg, ami a Vi-2 területfelhasználási egységekre vonatkozóan 25%. Mint látható, az építési övezetek zöldfelületi mutatói ennek megfelelnek.

HATÁLYOS ÁLLAPOT

1/A HATÁLYOS FRSZ - HATÁLYOS KÉSZ // MEGFELELÉS ÖSSZEGZŐ

FRSZ ALAPADATOK		MEGFELELÉS IGAZOLÁS						
		ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉS SŰRÜSÉGE		PARKOLÁSI BEÉPÍTÉS SŰRÜSÉGE		ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK		
FRSZ		HATÁLYOS FRSZ	HATÁLYOS KÉSZ	HATÁLYOS FRSZ	HATÁLYOS KÉSZ	HATÁLYOS FRSZ	HATÁLYOS KÉSZ	
		FRSZ-ben és TSZT-ben megadott átlagos szintterületi paraméterek	KÉSZ paraméterek alapján létesítendő átlagos szintterület	FRSZ-ben és TSZT-ben megadott átlagos parkolási szintterület	KÉSZ paraméterek alapján létesítendő parkolási szintterület	TSZT 294. alapján létesítendő zöldfelület	KÉSZ paraméterek alapján létesítendő zöldfelület	
VI-2	területfelhasználási egység területje(m²)	210 185	472 916	463 352	210 185	203 241	52 546	56 507
	általános beépítési sűrűség (bsá)	2,25	tartalom:	9 564	tartalom:	6 944	többet:	3 961
	parkolási beépítési sűrűség (bsp)	1,00	kiszámított:	97,98%	kiszámított:	96,7%	arány:	107,5%
	zöldfelületi arányának (ZFÁ)	25%	megfelel:	MEGFELEL	megfelel:	MEGFELEL	megfelel:	MEGFELEL

Válaszok

Döntést nem igényel, tájékoztató, kiegészítő adatok, a kapcsolódó észrevételeket a vélemény előző pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.

Ssz.

Vélemény

Válaszok

1/B HATÁLYOS KÉSZ ŐVEZETEKRE VONATKOZÓ SZÁMÍTÁSOK

ALAPADATOK			ÁLTALÁNOS SZINTERÜLET				PARKOLÁSI SZINTERÜLET		ZÖLDFELÜLETI ARÁNY	
sorszám	Építési Övezet	Övezet területje	Általános SZTM alapértéke	Általános SZTM kiegészítő	Általános SZTM összesen	Lehetővé általános szinterület összesen (m²)	parkolási SZTM összesen	Lehetővé parkolási szinterület összesen (m²)	előírt zöldfelület aránya	lehetővé zöldfelület (m²)
1	VI-2-XI-25	18 777	2,00	-	2,00	37 554	1,00	18 777	25%	4 694
2	VI-2-XI-30	69 392	2,00	-	2,00	138 782	0,85	58 982	30%	20 817
3	VI-2-XI-31	31 169	2,40	-	2,40	74 806	1,10	34 286	30%	9 351
Érintett övezet	VI-2-XI-32	57 060	2,85	-	2,85	162 621	1,20	68 472	30%	17 118
5	VI-2-XI-ID-06	7 582	2,95	-	2,95	23 544	1,85	14 765	25%	1 995
6	VI-2-XI-ID-07	3 246	2,95	-	2,95	9 576	1,85	6 085	25%	1 136
7	VI-2-XI-ID-08	5 583	2,95	-	2,95	16 470	0,35	1 954	25%	1 396
Építési övezet összesen		193 207				463 352		203 241		56 507
8	Kfu-KI-01	10 337	-	-	-	-	-	-	0%	-
2	VI-2-XI-30 m.út	4 428	-	-	-	-	-	-	0%	-
3	VI-2-XI-31 m.út	2 188	-	-	-	-	-	-	0%	-
3	Kfu-3	25	-	-	-	-	-	-	0%	-
Szinterület/magánút összesen		16 976				-	-	-	-	-
mindösszesen		210 183			Összesen:	463 352	Összesen:	203 241	Összesen:	56 507
401114 telek VI-2 területen kiadó		3596	az övezethatár változásokból adódó területi változások							
401114 telek jelenlegi területje		60 626								
401114 telek építési övezete		57 060								

TERVEZETT ÁLLAPOT

A Szabályozási koncepció fejezetben javasolt módosítás a szinterületi nagyságrend VI-2 és VT-H terület kiegyenlített, a jelenlegi szinterületi nagyságrendet nem változtató módosítására törekszik. Sajátos eltérés, hogy a VI-2 területen létesíthető összes szinterület a 8%-os közterületi arány miatt kisebb területen oszlik szét, míg a VT-H területen ennek hiányában a telek teljes területén. Az ebből adódó VI-2 területen jelentős növekmény, a VT-H terület esetében jelentős hiány jelentkezik az FRSZ által ma biztosított keretekhez képest. Ennek kiegyenlítése érdekében a VI-2 területen a bsá érték csökkentése javasolt, értéke 2,0, a parkolási mutató változatlan. A VT-H területen a bsá 3,0 és bsp 1,25 értékkel tudja biztosítani a jelenleg lehetséges szinterületi nagyságrendet a telekméret jelentős, korábbihoz képest 3,8-szoros csökkenése miatt.

2/A TERVEZETT FRSZ - TERVEZETT KÉSZ // MEGFELELÉS ÖSSZEGZŐ

FRSZ ALAPADATOK		MEGFELELÉS IGAZOLÁS					
		ÁLTALÁNOS BEÉRTÉS SÜRÜSÉG		PARKOLÁSI BEÉRTÉS SÜRÜSÉG		ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGSÓK	
FRSZ		TERVEZETT FRSZ	NATÁLIS KÉSZ	TERVEZETT FRSZ	NATÁLIS KÉSZ	TERVEZETT FRSZ	NATÁLIS KÉSZ
	FRSZ-ben és TST-ben meghatározott paraméterek	FRSZ-ben alapján letehető általános szinterület	KÉSZ paraméterek alapján letehető általános szinterület	FRSZ-ben alapján letehető parkolási szinterület	KÉSZ paraméterek alapján letehető parkolási szinterület	TST 2FA alapján letehető zöldfelület	KÉSZ paraméterek alapján letehető zöldfelület
VI-2	területfoglalás egyrét. területje (m²)	153 100	306 200	153 100	134 769	38 275	39 389
	Általános beépítési arány (m²)	2,00	tartalom: 5 469	tartalom: 18 331		többet: 1 114	
	parkolási beépítési arány (m²)	1,00	kiszorítottság: 98,2%	kiszorítottság: 88,0%		arány: 102,9%	
	zöldfelületi arány (m²)	25%	megfelel: MEGFELEL	megfelel: MEGFELEL		megfelel: MEGFELEL	

Ssz.

Vélemény

Válaszok

2/B TERVEZETT KÉSZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZÁMÍTÁSOK

ALAPADATOK			ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET				PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ZÖLDTELJELT ARÁNY	
Megnevezés	Építési övezet	Övezet területje	Általános SZTM alapértéke	Általános SZTM kedvezmény	Általános SZTM Összesen	Megadott Általános szintterület Összesen (m²)	parkolási SZTM Összesen	Megadott parkolási szintterület Összesen (m²)	előírt zöldfelület aránya	Megadott zöldfelület (m²)
1	VI-2-XI-25	18 777	2,00	-	2,00	37 554	1,00	18 777	25%	4 694
2	VI-2-XI-30	69 331	2,00	-	2,00	138 662	0,85	58 962	30%	20 817
3	VI-2-XI-31	31 589	2,40	-	2,40	74 806	1,10	34 286	30%	9 351
5	VI-2-XI-ID-06	7 982	2,95	-	2,95	23 544	1,85	14 765	25%	1 995
6	VI-2-XI-ID-07	3 246	2,95	-	2,95	9 576	1,85	6 005	35%	1 136
7	VI-2-XI-ID-08	5 580	2,95	-	2,95	16 470	0,95	1 954	25%	1 396
Építési övezet összesen		136 147				300 731		134 769		39 389
8	Köu-kö-XI	10 337	-	-	-	-	-	-	-	-
2	VI-2-XI-30 m.út.	4 428	-	-	-	-	-	-	-	-
3	VI-2-XI-31 m.út.	2 138	-	-	-	-	-	-	-	-
Utasterület/magánút összesen		16 953	-	-	-	-	-	-	-	-
Összesen:		153 100	-	-	Összesen:	300 731	Összesen:	134 769	Összesen:	39 389

3/A TERVEZETT FRSZ - TERVEZETT KÉSZ // MEGFELELÉS ÖSSZEGZŐ

FRSZ ALAPADATOK			MEGFELELÉS IGAZOLÁS					
FRSZ			ÁLTALÁNOS BEÉRTÉSI SŐRŐSÉG		PARKOLÁSI BEÉRTÉSI SŐRŐSÉG		ZÖLDTELJELT ÁTLAGÉRTÉK	
			HATÁLYOS FRSZ	TERVEZETT KÉSZ	HATÁLYOS FRSZ	TERVEZETT KÉSZ	HATÁLYOS FRSZ	TERVEZETT KÉSZ
			FRSZ-ben és TSZT-ben meghatározott paraméterek	KÉSZ paraméterek alapján feltételezett Általános szintterület	FRSZ-ben alapján feltételezett parkolási szintterület	KÉSZ paraméterek alapján feltételezett parkolási szintterület	TSZT 29-A alapján feltételezett zöldfelület	KÉSZ paraméterek alapján feltételezett zöldfelület
Vt-H	területfoglalásnak egyező terület(m²):	57 085	171 255	171 180	71 356	71 325	11 417	14 265
	Általános befoglalási sűrűség (10a):	3,00	tartólik:	75	tartólik:	31	többlet:	2 848
	parkolási befoglalási sűrűség (10a):	1,25	kilhasználtság:	100,0%	kilhasználtság:	100,0%	arány:	134,9%
	zöldfelületi arány(10A):	20%	megfelelős:	MEGFELEL	megfelelős:	MEGFELEL	megfelelős:	MEGFELEL

3/B TERVEZETT KÉSZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ SZÁMÍTÁSOK

ALAPADATOK			ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET				PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ZÖLDTELJELT ARÁNY	
Megnevezés	Építési övezet	Övezet területje	Általános SZTM alapértéke	Általános SZTM kedvezmény	Általános SZTM Összesen	Megadott Általános szintterület Összesen (m²)	parkolási SZTM Összesen	Megadott parkolási szintterület Összesen (m²)	előírt zöldfelület aránya *	Megadott zöldfelület (m²)
4	VI-H-XI-1	57 060	3,00	-	3,00	171 180	1,25	71 325	25%	14 265
9	Köu-3	25	-	-	-	-	-	-	0%	-
Összesen:		57 085	-	-	Összesen:	171 180	Összesen:	71 325	Összesen:	14 265
bezzámítható építési övezet		57 060				171 180		71 325		14 265
Köu-3		3 598	hatályos TSZT szerinti változás figyelembevétele							
4011/4 hrsz eredeti telekméret		60 626								

a zöldterület bezzámításával a zöldfelületi borítottság a hatályos 30%-nál nagyobb

Ssz.

Vélemény

Válaszok

Az előző táblázatok a kerületi szabályozás szerinti építési övezetek javasolt paramétereivel kerültek számításra. Természetesen a végleges, már a kerületi szabályozásra alkalmas, akár már telekosztási javaslatot is tartalmazó beépítési terv alapján a teljes telekterületre vonatkozóan külön készül részletes szabályozási koncepciót tartalmazó telepítési tanulmányterv. Abban a részletek pontosítása alapján akár eltérő, speciális övezeti előírások is meghatározhatók a szintterületi nagyságrend megtartásával. Ez a jelen számítás igazolásokat nem befolyásolja.

Az 1/A táblázat a hatályos VI-2 besorolás szerinti értékeket mutatja be. A 2/A és 2/B táblázat hasonló kimutatással a kettéváló VI-2 és Vt-H terület tervezett paraméterek szerinti értékeit közvetíti.

Az alábbi 4/A táblázat az FRSZ VI-2 területfelhasználási egységének és a VI-2 és Vt-H területre való kettéválásával és a sűrűségi mutatók változása szerinti összehasonlítást mutatja. Jól látszik, hogy arányaiban kis különbség adódik. Igazodva ahhoz, hogy az FRSZ 0,25-ös lépcsők szerint határozza meg a beépítési sűrűség mutatóit, a javasolt bsá és bsp értékek is ennek megfelelően egy-egy egységgel lesznek nagyobbak, ennek eredményét mutatja a 4/A táblázat. Az építési övezetek paramétereivel való összevetésből jól látszik, hogy a kihasználtság nem az általános szintterület esetében alig növekszik (0,8%), a parkolási esetében pedig csökken. A zöldfelületi átlagérték esetében még mindig megfelel a TSZT elvárásainak mindkét esetben és összesítésben is.

VÁLTOZÁS									
HATÁLYOS FRSZ SZERINT									
TERÜLETI VÁLTOZÁS	ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET		PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ZÖLDFELÜLET				
VI-2	210 185	472 916	472 916	210 185	52 546	52 546			
JAVASOLT FRSZ MÓDOSÍTÁS SZERINT									
TERÜLETI VÁLTOZÁS	ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET		PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ZÖLDFELÜLET				
VI-2	538 100	506 200	477 455	153 300	36 275	49 602			
VI-H	57 065	171 255	71 956	224 456	11 417	49 602			
különbözet	-	4 539	14 271	-	2 854	- 2 854			
változás aránya (q) / hatályos		102%	102%	102%	102%	95%			
hatályos FRSZ kihasználtság		98,0%	96,7%	107,5%					
tervezett FRSZ kihasználtság		98,8%	91,8%	100,0%					

A 4/B táblázat a hatályos KÉSZ övezetek szerinti szintterületeket mutatja be. A VI-2 terület esetében nem számolv változással, a Vt-H terület esetében pedig a jelentős telekterület csökkenésből adódó korrekciós értékszámolva.

VÁLTOZÁS									
HATÁLYOS ÖVEZETEK SZERINT									
ÖVEZETI TERÜLETI VÁLTOZÁS	ÖVEZETI ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET		ÖVEZETI PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ÖVEZETI ZÖLDFELÜLET				
VI-2	538 107	463 952	463 352	333 141	54 407	56 507			
különbözet	16 978	-	-	-	-	- 2 854			
változás aránya (q) / hatályos		98,0%	96,7%	107,5%	107,5%	100,0%			
JAVASOLT ÖVEZETMÓDOSÍTÁS UTÁN									
ÖVEZETI TERÜLETI VÁLTOZÁS	ÖVEZETI ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET		ÖVEZETI PARKOLÁSI SZINTTERÜLET		ÖVEZETI ZÖLDFELÜLET				
VI-2	538 147	300 731	134 709	39 389	53 654	53 654			
különbözet	16 953	-	-	-	-	- 2 854			
változás aránya (q) / hatályos		8%	471 911	206 094	34 265	124,0%			
VI-H	57 060	171 180	71 325	-	-	- 2 854			
különbözet	25	-	-	-	-	- 2 854			
változás aránya (q) / hatályos		0,01%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%			
hatályos FRSZ kihasználtság		98,0%	96,7%	107,5%	107,5%	100,0%			
tervezett FRSZ kihasználtság		98,2%	91,8%	100,0%	100,0%	100,0%			
tervezett FRSZ kihasználtság		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%			





9. BIGGEORGE - III. kerület


(Iktatószám: FPH059/13-276/2025)




Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 9.1.	<p>Mellékelten küldöm a javaslatunkat és egyben kérelmünket a Fővárosi településterv partnerségi egyeztetése keretében a Budapest, III. kerület, Szentendrei út 35-37. szám alatti ingatlan fejlesztését befolyásoló megismert tervezettel kapcsolatban. Jelen kérelmünket postai úton is eljuttatjuk Önöknek.</p> <p>Tisztelt Főpolgármester úr!</p> <p>A Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (lajstromszáma a Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásában: 1221-109, székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.), amelynek a kezelője Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Székhely: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., Cégjegyzékszám: 01-10-045316, képviseli [REDACTED] tagok) a továbbiakban, mint Fejlesztő kérelmezi, hogy a Budapest III. kerület Szentendrei út 35-37. (19250/9, 19250/10, 19250/11 hrsz) alatti ingatlanra vonatkozóan a partnerségi egyeztetésre bocsátott Fővárosi Településterv megismert tervezetével kapcsolatban vegyék figyelembe a jelen levelünkben előadott javaslatainkat.</p> <p>A Biggeorge Property cégcsoport több, mint 20 éves tevékenysége alatt számos hazai és nemzetközi díjat (European Property Awards, Real Estate Awards, Fiabci, CIJ Awards, CRE Awards, Portfólió, Iroda.hu, Ingatlan.com, 2024 Az év ingatlanfejlesztője) nyert. A fejlesztésében számos lakó, hotel, iroda, logisztikai funkciójú projekt valósult meg, közöttük voltak műemlékek és műemléki érintettségűek, városszerkezeti léptékűek, kiemelt figyelmet övező helyszíneken, közöttük a Szervita téri Emerald Hotel & Residence, a Garibaldi Residence, a Bécsi Corner irodaház, Waterfront City, Sasad Liget lakópark, Németvölgyi Residence, Elisabeth Residence, Spirit Residence.</p> <p>Cégcsoportunk mindig is kiemelt figyelmet fordított a fejlesztések közvetlen és közvetett környezetére, számos alkalommal, nagyságrendileg 4000 lakást érintően kötöttünk Településrendezési szerződést is a helyi önkormányzatokkal a fejlesztések környezetét érintő zöldfelület rendezésére, infrastrukturális beruházásokra, szociális létesítmények megvalósításának támogatására, többek között a III. és XI. kerületi önkormányzatokkal.</p> <p>Budapest III. kerület Szentendrei út 35-37. (19250/9, 19250/10, 19250/11 hrsz.) ingatlannal kapcsolatban 2025. március 19-én kérelmet és ahhoz csatolt telepítési tanulmánytervet nyújtottunk be a hatályos TSZT és FRSZ módosítását kérve, valamint ezzel kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzattal megkötendő Településrendezési szerződésre vonatkozóan. A TRSZ-szel kapcsolatosan az egyeztetést megkezdtük, az folyamatban van.</p>	<p>Döntést nem igényel, a hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>
PARTNER 9.2.	<p>A III. kerület Szentendrei út 35-37. szám alatti ingatlan kiemelt városszerkezeti szerepe okán a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát és módosítását igényli. Ugyanígy a partnerségi egyeztetés keretében az új fővárosi szabályozási kereteket meghatározó Fővárosi Településterv esetében is ugyanezen kéréseket fogalmazzuk meg, tekintettel arra, hogy fejlesztési szándékunk nem változott és az egyeztetések eredményeit az új tervben is érvényesíteni szeretnénk.</p>	<p>Döntést nem igényel, a telepítési tanulmányterv és a TSZT/FRSZ módosítása nem képezi a fővárosi településterv véleményezési dokumentációjának részét, külön eljárásban zajlik azok egyeztetése.</p> <p>Az FTFT-re és BFRSZ-re vonatkozó módosítási javaslatokra a válaszokat az alábbi pontok részletezik.</p>


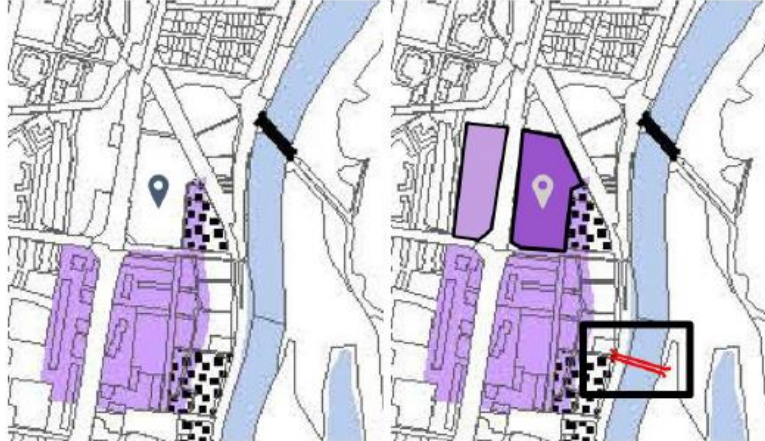
Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>A korábbihoz hasonlóan tehát a vegyes, nagyjából lakófejlesztési elképzelésünket alapvetően akadályozó jelenlegi TSZT/FRSZ-ben és az FTFT-ben is azonosan rögzített K-Ker különleges bevásárlóközponti terület besorolás helyett Vt-H helyi településközpont besorolást kezdeményezünk.</p> <p>A tisztelt Fővárosi Önkormányzathoz 2025. március 19-én annak érdekében nyújtottuk be a kérelmünket, hogy a hatályos TSZT és FRSZ módosítására – az előzetesen megkezdett egyeztetések alapján – még 2025 évben sor kerülhessen. A módosítási javaslatunk és kérelmünk alátámasztására szintén benyújtott telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése 2025. április 1. és 15. között megtörtént.</p> <p>Remélhetőleg a Fővárosi Közgyűlés – megértve, hogy a TSZT módosítása nélkül a projekt már csak az új FTFT-re alapozó új kerületi szabályozás során kaphat az elképzelés szerinti új szabályozást, mely a projekt szempontjából kb. 2 és fél éves időbeli csúszást eredményezne – megindítja a TSZT/FRSZ módosítási eljárást.</p> <p>Ezzel összefüggésben a benyújtott telepítési tanulmányterv szerinti módosításokat az FTFT és a BFRSZ tervezetén is szükséges átvezetni, mert</p> <ul style="list-style-type: none"> • ha a TSZT/FRSZ módosítás hatályba lép, akkor a jogfolytonosság biztosítása érdekében, • ha valamely oknál fogva a TSZT/FRSZ módosítás nem történik meg, akkor a későbbi szabályozás projekt tervezetünknek megfelelő kereteinek meghatározása érdekében az szükségessé válik. 	
PARTNER 9.3.	<p>RÉSZLETES JAVASLAT, KÉRELEM</p> <p>A megismert Fővárosi Településtervezeték besorolásai és térképi lehatárolásai csak részben azonosak a hatályos TSZT és FRSZ térképi mellékletein szereplőkkel. A térképen feltüntetett területhasználat az új terv szerint is K-Ker, vagyis Különleges terület - Bevásárlóközpont területe. Ugyanakkor érthetetlen okból a magasházak kijelölését tartalmazó térkép – vélhetően valami szerkesztési hiba okán – megváltozott, a kijelölés törölve lett.</p>	<p>Döntést nem igényel, a terület különleges beépítésre szánt terület, ahova a BFRSZ-nek nincs felhatalmazása beépítési magasság megállapítására. 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 22.§ (2) c) értelmében, a BFRSZ a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan határozhat meg a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot.</p>
PARTNER 9.4.	<p>Áttekintve a Fővárosi Településtervezeték Szentendrei út 35-37. szám alatti ingatlanra és a folyamatban lévő Waterfront City I. beruházásunkra is vonatkozó tervezetét, az alábbi négy kérdéskörben kérjük annak megváltoztatását az elképzeléseink és eddigi tervezetéseink és egyeztetéseink érvényesítése céljából.</p> <ol style="list-style-type: none"> Az ingatlan területhasználati besorolását kérjük – K-Ker „Különleges Bevásárlóközpont terület” területhasználatból Vt-H kiemelt jelentőségű helyi központ területhasználatba átsorolni. Az ingatlan területén – vélhetően szerkesztési hiba folytán – törölve lett a hatályos 45 méteres magasházak kijelölés, melynek törlésével nem értünk egyet, és amelynek helyére 65 méteres magasház létesítésének lehetővé tételét kérjük. A Waterfront City területét a Hajógyári szigettel összekötő gyalogoshidat az FTFT és a BFRSZ magassági melléklete nem tartalmazza, míg másutt ugyanezen a térképen az új hidak tervezett elemként szerepelnek (pl: Marina Citynél) és a Területhasználat és a BFRSZ 1. melléklete is tartalmazza. Kérjük az ellentmondás feloldásaként a magassági térképeken is szerepeltetni a gyalogoshidat tervezett elemként. Emellett a gyalogoshíd Hajógyári szigetre való érkezésénél javasolt, hogy a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott TSZT/FRSZ módosítási javaslatnak megfelelő területhasználat 	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>Az észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>


Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>kerüljön rögzítésre, azaz Kb-Rég, K-Rek és Tk területhasználatok közötti csere jelölése is kerüljön szerepeltetésre.</p> <p>Jelen kérelmünk tehát a már korábban benyújtott telepítési tanulmánytervre alapozva javasolja a következőkben bemutatásra kerülő térképi változtatásokat, melyek teljesen azonosak a benyújtott TSZT/FRSZ módosítási kérelemben előterjesztett javaslatokkal, értelemszerűen már a Fővárosi településtervre vetítve.</p> <p>A hatályos FRSZ sűrűségi értékei nem változtak, nem is kértük és az új BFRSZ-ben sem indokolt annak módosítása.</p>	
<p>PARTNER 9.5.</p>	<p>I. TERÜLETHASZNÁLAT ÉS A MAGASHÁZAS KIJELÖLÉS JAVASLATA</p> <p>K-Ker területhasználat helyett Vt-H területhasználat</p> <p>Indokolás: A hatályos TSZT alapján az FTFT-be átemelt K-Ker területhasználat okafogyottá vált, célunk nem bevásárlóközpont létesítése. Annak érdekében, hogy a HÉV megálló közelségében tervezett helyi városközponti terület vegyes funkcionálitása legyen meghatározó, a terület átalakulásának kulcsát jelenti a változtatás. A terület jelenleg az Óbudai lakótelep peremterülete, nem messze a Kaszásdűlői lakótelep található, melyek további fejlesztése nem várható. A kettő között, a HÉV megállóra szervezhető helyi városközponti terület kedvező súlypontban helyezkedik el a kettő között. Mindezt még megerősíti a szintén közelségben lévő autóbusz végállomás, vagyis közösségi közlekedés szempontjából is kedvező fekvésben van. Ennek fényében a terület funkcióváltásával integrálódni tud a városszövetbe.</p> <p>A jelenleg kihasználatlan terület a fejlesztés által ráfűződik a Budai Promenádra és a kiváló adottságú – jelenleg érdemben az alulhasznosítottság okán nem kihasznált – közösségi közlekedési kapcsolatokra. Ennek okán helyi központi szerepkört tud majd betölteni. Egyik eleme maga a védett Harisnyagyár épületgyűjtése, másik eleme az említett közlekedési adottságokra települő Promenádtól kiemelt gyalogoszónájára támaszkodó, így nyüzsgő városi életteret eredményező új, lakó domináns fejlesztés, melyben vegyes rendeltetések, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatások és irodák is tervezettek. Javasolt ezért az FTFT-ben a helyi központ kijelölése a területen. Nem csak követni kell a lokálisan kialakult központok térbeliségét, de újak létrehozásával is számolni kell.</p> <p>Amennyiben a központrendszerbe nem illeszthető a város egészének struktúrájában és a terv tematikája a kijelöléssel nem egyeztethető össze, úgy akár nagyvárosias lakóterületi kijelölés is alkalmazható. Fontos azonban, hogy bármilyen fejlesztést ellehetetlenítő K-Ker területhasználat nem maradhat.</p> <p>„Kiemelt jelentőségű helyi központok</p> <p>A mellékközpontok mellett a tradicionálisan kialakult kerületközpontok is meghatározóak egy-egy kerület működésében. A stratégia kiemelt jelentőségű helyi központokat és lokális központokat különböztet meg. A terv az általános használati jellemzők alapján már csak a kiemelt jelentőségű helyi központokkal foglalkozik általános használat meghatározása szintjén. Ennek oka, hogy fővárosi léptékében nem minden központi terület válik érdemben külön ábrázolhatóvá.”</p> <p>(forrás: FTT I. kötet. 2.1.7. A differenciált központrendszer településszerkezeti alakulása Alátámasztó munkarész 20-21. oldal)</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A területre korábban tervezett bevásárlóközpont miatt a terület K-Ker területfelhasználási egységbe sorolt a TSZT-ben, mely terület besorolását az FTFT azonosan tartalmazza.</p> <p>A Budapest 2030 alapján, a terület nem tartozik a központiátnyos térségbe, helyi központ fejlesztési célterületei közé, a tervek a területre nem jelölnek tervezett központot, annak kijelölése szerkezetiileg nem indokolt. A területtől délre, alig 1 km távolságra helyezkedik el a Flórián tér, így a Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H) területfelhasználási egység kijelölése nem indokolt, magasabb rendű jogszabályok és fejlesztési dokumentumok (Budapest 2030) nem jelölik a területen ennek hiányát. A bemutatott fejlesztési szándék sem helyi központot vizionál, hanem egy nagyvárosias lakóterületet az azt ellátó szolgáltatásokkal, mely az eddigi átsorolási szándékoktól eltérő. Az ezirányú átsorolási szándékot a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő, újabb telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott módosítási döntés kizárólag ezek ismeretében hozható.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<div data-bbox="293 193 752 655"> <p>hatályos TSZT</p>  <p>hatályos FRSZ</p> </div> <div data-bbox="293 711 752 1120">  <p>hatályos TSZT ÉS FRSZ</p> </div>	<div data-bbox="826 193 1285 711"> <p>JAVASOLT TSZT MÓDOSÍTÁS K-Ker helyett Vt-H területhasználat</p>  <p>JAVASOLT FRSZ MÓDOSÍTÁS K-Ker helyett Vt-H területhasználat beépítési sűrűség nem változik</p>  <p>JAVASOLT TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS</p> </div>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p style="text-align: center;">2. AZ ÚJ FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÉS AZ ÚJ BFRSZ JAVASOLT TERÜLETHASZNÁLATA ÉS MAGASHÁZAS KIJELÖLÉSE</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-bottom: 10px;"> FTFT – Területhasználat JAVASOLT FTFT – Területhasználat </div> <p style="text-align: center; color: red;">K-Ker >> VT-H</p> 	
<p>PARTNER 9.6.</p>	<p>II. A MAGASHÁZAS KIJELÖLÉS JAVASLATA</p> <p>A hatályos TSZT/FRSZ a Bogdáni úttól északra a Szentendrei út mindkét oldalán jelöl 45 méteres magasház elhelyezési lehetőséget. Érthetetlen, hogy az új terv ezt a kijelölést teljesen meg kívánja szüntetni, miközben éppen a volt Harisnyagyár védett épületén – a védett ipari emlék építményein – 45 méteres magasház lehetőséget jelöl. Vélelmezzük, hogy ez csak valamilyen grafikai hiba, és nem tényleges szándék. (megl lehet, éppen a védett épületről kívánták törölni a „lila” szín jelölést.)</p> <p>A jelenlegi lakótelepi pontházak magassága is meghaladja a 45 méteres legmagasabb pontot, cca. 50 méter körüliek. A változatos és az Óbudai lakótelep kapuzataként is értelmezhető fejlesztési szándék ezért igényli a 45-65 méter közötti, változatos magasságú épületek elhelyezhetőségét. Ennek pontos helyszíne a későbbi részletes beépítési javaslat alapján tud meghatározásra kerülni. A benyújtott telepítési tanulmánytervhez képest a legmagasabb 65 métert kihasználó épület helye egyre inkább a Budai Promenádnál északi HÉV előtti teresedésre érkezésénél válik kívánatosabbá. A többi épület a 45-65 méter közötti változó magasságot tudja igénybe venni. A pontos elhelyezést a kerületi szabályozás fogja részletesebben meghatározni.</p> <p>Ezen magasházak elhelyezése a városi sziluettben nem hat zavaróan, a fontos kilátópontoktól is távolabb esnek, és mint ahogy pl. a közelebb eső Árpád híd melletti két 65 méteres Duna-parti épület sem vált kirívóvá a városképben, úgy ezek sem törnék meg a látványt, csupán az egyenletes magasságú, egybeolvadó tömbből az egy-két pontházhoz képest kerülne elhelyezésre pár 3-5 szinttel magasabb épület. A lényeg tehát nem az, hogy minden egyes épület elérhesse a 65 métert, hanem az, hogy lehessen pár kimagasodás a 45 méter fölé.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A terület különleges beépítésre szánt terület, ahova a BFRSZ-nek nincs felhatalmazása beépítési magasság megállapítására. 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 22.§ (2) c) értelmében, a BFRSZ a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan határozhat meg a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot.</p> <p>A harisnyagyár területe intézményi vegyes általános használatba sorolt, valamint jelentős változással érintett terület, így a fentiek értelmében, valamint a BFRSZ metodikája alapján nem került törlésre a jelölés.</p> <p>A lakótelepek több évtizede ott lévő épületek, azonban a BFRSZ-ben rögzített magassági szabályozás egy olyan eszköz, mellyel a városképet erősen befolyásoló épületmagasságok szabályozhatók. (A telepítési tanulmányterv az FRSZ-ben rögzített magassági szabályozás módosításával (45 méterről 65 méterre történő emelés) kapcsolatban tartalmazza az FRSZ 20. § (2b) pontjában meghatározott látványpontok alapján elvégzett vizsgálatot az újonnan tervezett épületegyüttes modelljének városarculatba való illesztésével, mely alapján a fejlesztés a Várból kifejezetten zavaró hatást kelt, míg a környékbeli feltárulások esetében is a városképet erősen befolyásolja.)</p> <p>A Duna-parti területeken kifejezetten fontos a sziluett látványa, városkarakter szempontjából érzékeny. Budapest településképi arculati kézikönyve szerint, „Budapest különleges, egyedülálló part menti panorámája védendő, mind kilátás és rálátás tekintetében.” A III. kerület területén nincs 45 méternél magasabb</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p data-bbox="412 204 629 228">magasházas kijelölés</p>  <p data-bbox="465 619 629 643">FTFT – Magasság</p> <p data-bbox="927 188 1211 244">MAGASHÁZAS KIJELÖLÉS 65 méteres magasház kijelölés</p>  <p data-bbox="904 619 1182 643">JAVASOLT FTFT – Magasság</p> <p data-bbox="904 651 1182 707">45 m helyett >>> 65 méter és a gyalogoshíd szerepeltetése</p> 	<p data-bbox="1328 188 2119 308">magasház számára kijelölt hely, és nem is javasolt a beépítési magasság növelése. A fentiek értelmében, a terület nagyvárosias lakóterület általános használatba való sorolása esetén sem indokolt 45 méternél magasabb magasház megengedése a területen.</p>
PARTNER 9.7.	<p data-bbox="331 1142 1021 1166">III. GYALOGOSHÍD JELÖLÉS A MAGASSÁGI TÉRKÉPEKEN</p> <p data-bbox="286 1174 1305 1382">Öröndetes, hogy a Waterfront City I. (WFC) beruházásának keretében tervezett, a WFC védett épülete előtti teresedést a Hajógyári Szigettel összekötő gyalogoshíd felkerült a Fejlesztési tervlapra és a BFRSZ tervlapjára is. Ez összhangban van a külön TSZT/FRSZ módosítási kezdeményezésünkkel is. Azonban az „Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek” c. térképeken nem jelenik meg tervezett elemként, holott a másutt tervezett új hidak az FTFT és a BFRSZ 1. mellékletén is feltüntetésre kerültek. Kérjük, hogy a térképeket egymással hozzák összhangba, és a tervezett gyalogos hidat is szerepeltessék minden megfelelő térképen.</p>	<p data-bbox="1328 1142 1603 1166">Elfogadásra nem javasolt.</p> <p data-bbox="1328 1174 2119 1254">Az FTFT 1.-2. tervlapjai és a BFRSZ 1. melléklete – a feladatuknak megfelelően – minden hidat feltüntetnek, a jelmagyarázatukkal összhangban Közúti híd, Vasúti híd, Gyalogos-kerékpáros híd kategóriába bontva.</p> <p data-bbox="1328 1262 2119 1406">Az FTFT 3.-7. tervlapjai – a jelmagyarázatuknak megfelelően – csak a Közúti hidakat jelenítik meg, amelynek feladata elsősorban a térképi tájékozódás segítése. A vasúti hidakat és a kizárólag gyalogos-kerékpáros forgalomra szolgáló hidakat – mint a Szekszárdi utca vonalában tervezett műtárgyat – nem tartalmazza a térkép, mivel az nem releváns a tervlap tartalmát tekintve.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<div data-bbox="286 193 1048 746"> <div data-bbox="286 193 660 217">FTFT – Magasság</div> <div data-bbox="683 193 1048 264"> JAVASOLT FTFT – Magasság 45 m helyett >>> 65 méter és a gyalogoshíd szerepeltetése </div>  <div data-bbox="286 727 660 751">BFRSZ – 2. melléklet - Magasságok</div> <div data-bbox="683 727 1048 815"> JAVASOLT BFRSZ – 2. melléklet - Magasságok 45 m helyett >>> 65 méter és a gyalogoshíd szerepeltetése </div>  </div>	<p>Hibajavítás keretében a Meder utcai gyalogos-kerékpáros híd és a tervezett Gubacsi vasúti híd törlésre kerül az Az FTFT 3.-7. tervlapjairól.</p>
PARTNER 9.8.	<p>IV. GYALOGOSHÍD HAJÓGYÁRI SZIGETRE VALÓ ÉRKEZÉSÉNél A TERÜLETHASZNÁLAT JAVÍTÁSA</p> <p>A WFC területet és a Hajógyári szigetet összekötő gyalogoshídra vonatkozó telepítési tanulmánytervet a később bemutatott területfelhasználási javítással elfogadta a Fővárosi Közgyűlés a 2025. március 26-ai ülésén. Ennek megfelelően a TSZT/FRSZ módosítás ebben a vonatkozásban megindul.</p>	<p>Döntést nem igényel, a telepítési tanulmányterv és a TSZT/FRSZ módosítása nem képezi a fővárosi településterv véleményezési dokumentációjának részét, külön eljárásban zajlik azok egyeztetése.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>Kérjük, hogy az ott szereplő területhasználat kerüljön az FTFT és a BFRSZ térképére is, mivel az jelenleg – bár a gyalogoshidat jelöli – az elfogadott és megkezdett TSZT / FRSZ módosításnak megfelelő területhasználatot nem megfelelően rögzíti.</p>  <p>forrás: A Fővárosi Közgyűlés 322-325/2025.(03.26.) határozata alapján, az előterjesztés mellékletében lévő TSZT/FRSZ módosítás területfelhasználási egységének módosítási javaslata</p>	<p>Amennyiben az FTT elfogadása előtt a TSZT/FRSZ módosítása megtörténik, a módosítás átvezetésre kerül a Településtervben is.</p>

10. FCSM Zrt.

(Iktatószám:--)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 10.1.	Tisztelt Főépítész úr!	Döntést nem igényel, tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok																																																																																
	<div>██████████</div> Úr megbízásából mellékelten küldöm a tárgyi megkeresésre vonatkozó észrevételeinket, melyet 2025. május 7-én <div>██████████</div> részére is megküldtünk.																																																																																	
PARTNER 10.2.	FTT_Megalapozo_I_Helyzetelemzo.pdf 474. 477. 478. 480. oldal A 2024-es 830-as tetőző vízállás nem szerepel az anyagban.	Elfogadásra javasolt. A Helyzetelemző munkarész kiegészítésre kerül.																																																																																
PARTNER 10.3.	477. oldal árvízvédelmi fővédvonalak hossza: 93 km	Elfogadásra javasolt. Az árvízvédelmi fővédvonal hossza módosításra kerül.																																																																																
PARTNER 10.4.	479. oldal A kiépítési biztonság elmaradása elvileg azt jelentené, hogy a 927 cm-es Vigadó téri vízállás esetén a folyó vízállása a védmű koronaszintjével azonos magasságban lenne.	Elfogadásra javasolt. A korábban meghatározott 870 cm javításra kerül 927 cm-re.																																																																																
PARTNER 10.5.	418. oldal Szennyvízelvezetés és -kezelés: Budapest csatornahálózatának építését rekonstrukcióját, üzemeltetését... További feladatként jelenik meg, jellemzően a hegyvidéki területeken , hogy a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése mellett a felszíni vízelvezetést (esetenként ...	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslattal.																																																																																
PARTNER 10.6.	419. oldal 14-3. ábra: lemaradt a XXII. kerületi Ártér utcai Szivattyútelep jelölése	Elfogadásra nem javasolt. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-től kapott adatszolgáltatás alapján az Ártér utcai Szivattyútelep nem szerepelt a szivattyútelepek között, az, mint átemelő került feltüntetésre a kapott adatszolgáltatásban. Ennek és a hatályos terveknek megfelelően az Ártér utcai Szivattyútelep átemelőként került feltüntetésre az Alátámasztó munkarész – Közműellátási javaslat – Csatornázás című térképen. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által adott adatszolgáltatás alapján a szivattyútelepek: <table><tr><th>Szorz</th><th>Település</th><th>Kerület</th><th>Ulica</th><th>Házszám</th><th>Helyrajzi szám</th><th>Objektum megnevezése</th><th>Objektum</th></tr><tr><td>1.</td><td>Budapest</td><td>IX.</td><td>Hunyadi János út 12.</td><td>12.</td><td>43587/3</td><td>Albertfalvai szivattyútelep</td><td>Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep</td></tr><tr><td>2.</td><td>Budapest</td><td>XIII.</td><td>Vízalagút utca 6.</td><td>6.</td><td>25884/5</td><td>Angalföldi szivattyútelep</td><td>Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep</td></tr><tr><td>3.</td><td>Budapest</td><td>III.</td><td>Pónkősfürdő utca 1-3.</td><td>1-3.</td><td>64057/26</td><td>Békásmegyeri szivattyútelep</td><td>Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep</td></tr><tr><td>4.</td><td>Budapest</td><td>XXI.</td><td>Erdősor utca 145.</td><td>145.</td><td>213028/5</td><td>Erdősor utcai szivattyútelep</td><td>Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep</td></tr><tr><td>5.</td><td>Budapest</td><td>IX.</td><td>Soroksári út 31.</td><td>31.</td><td>38040</td><td>Ferencvárosi szivattyútelep</td><td>Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep</td></tr><tr><td>6.</td><td>Budapest</td><td>XI.</td><td>Budaörsi út 74.</td><td>74.</td><td>4005/2, 4008/1</td><td>Kelenföldi szivattyútelep</td><td>Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep</td></tr><tr><td>7.</td><td>Budapest</td><td>III.</td><td>Nánási út 1/a</td><td>1/a.</td><td>23790/8</td><td>Pók utcai szivattyútelep + Nánási vendégház</td><td>Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep</td></tr><tr><td>8.</td><td>Budapest</td><td>XXI.</td><td>Vas Gereben utca 10.</td><td>10.</td><td>210657/1, 210657/3</td><td>Vas Gereben utcai szivattyútelep + koncentrált leürítő</td><td>Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep</td></tr><tr><td>9.</td><td>Budapest</td><td>II.</td><td>Zsigmond tér 2-4.</td><td>2-4.</td><td>14577/1</td><td>Zsigmond téri szivattyútelep</td><td>Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep</td></tr></table>	Szorz	Település	Kerület	Ulica	Házszám	Helyrajzi szám	Objektum megnevezése	Objektum	1.	Budapest	IX.	Hunyadi János út 12.	12.	43587/3	Albertfalvai szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep	2.	Budapest	XIII.	Vízalagút utca 6.	6.	25884/5	Angalföldi szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep	3.	Budapest	III.	Pónkősfürdő utca 1-3.	1-3.	64057/26	Békásmegyeri szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep	4.	Budapest	XXI.	Erdősor utca 145.	145.	213028/5	Erdősor utcai szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep	5.	Budapest	IX.	Soroksári út 31.	31.	38040	Ferencvárosi szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep	6.	Budapest	XI.	Budaörsi út 74.	74.	4005/2, 4008/1	Kelenföldi szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep	7.	Budapest	III.	Nánási út 1/a	1/a.	23790/8	Pók utcai szivattyútelep + Nánási vendégház	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep	8.	Budapest	XXI.	Vas Gereben utca 10.	10.	210657/1, 210657/3	Vas Gereben utcai szivattyútelep + koncentrált leürítő	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep	9.	Budapest	II.	Zsigmond tér 2-4.	2-4.	14577/1	Zsigmond téri szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep
Szorz	Település	Kerület	Ulica	Házszám	Helyrajzi szám	Objektum megnevezése	Objektum																																																																											
1.	Budapest	IX.	Hunyadi János út 12.	12.	43587/3	Albertfalvai szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep																																																																											
2.	Budapest	XIII.	Vízalagút utca 6.	6.	25884/5	Angalföldi szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep																																																																											
3.	Budapest	III.	Pónkősfürdő utca 1-3.	1-3.	64057/26	Békásmegyeri szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep																																																																											
4.	Budapest	XXI.	Erdősor utca 145.	145.	213028/5	Erdősor utcai szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep																																																																											
5.	Budapest	IX.	Soroksári út 31.	31.	38040	Ferencvárosi szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep																																																																											
6.	Budapest	XI.	Budaörsi út 74.	74.	4005/2, 4008/1	Kelenföldi szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep																																																																											
7.	Budapest	III.	Nánási út 1/a	1/a.	23790/8	Pók utcai szivattyútelep + Nánási vendégház	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep																																																																											
8.	Budapest	XXI.	Vas Gereben utca 10.	10.	210657/1, 210657/3	Vas Gereben utcai szivattyútelep + koncentrált leürítő	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep																																																																											
9.	Budapest	II.	Zsigmond tér 2-4.	2-4.	14577/1	Zsigmond téri szivattyútelep	Szenny- és csapadékvíz elvezető szivattyútelep																																																																											
PARTNER 10.7.	420. oldal A terv 2008-ban bővítésre került (Nem az általános terv került kibővítésre a XXII. kerületi és csepeli területekkel, hanem) 2008-ban a Dél-budai Szennyvíztisztítótelep elmaradása miatt külön megtervezésre került a Dél-budai térség és Csepel szennyvízeinek a Budapesti Központi Szennyvíztisztítótelepre való csatlakozásának és a hiányzó szennyvízcsatorna-hálózatának tervezése.	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslattal.																																																																																
PARTNER 10.8.	421. oldal	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslattal.																																																																																

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	A Fővárosi Településtisztasági.....a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság által engedélyezett leeresztőhelyeken – részben a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett csatornába kijelölt szivattyútelepeken és tisztítótelepeken, részben	
PARTNER 10.9.	431. oldal Az FCSM Zrt. a befogadói nyilatkozatok és a szolgáltatói hozzájárulások kiadása során az ingatlanokon...a lefolyás intenzitásának csökkentését igyekszik előmozdítani. Ugyanakkor megfelelő jogkör hiányában...lehetősége nincs. A használatbavételi hozzájárulás kiadásának feltétele az ingatlanon belül létesült késleltető tározók ellenőrzése, melyre az FCSM Zrt. az üzletszabályzatának módosításával teremtett lehetőséget egyéb más jogkör hiányában.	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslattal.
PARTNER 10.10.	FTT_Megalapozo__II_Helyzetertekelo.pdf 574. oldal A 2024-es 830-as tetőző vízállás nem szerepel az anyagban.	Elfogadásra javasolt. A Helyzetértékelő munkarész kiegészítésre kerül a véleményező általi javaslattal.
PARTNER 10.11.	575. oldal A rossz állapotú árvízvédelmi védvonalak között a rakparti lépcsőket is fel kell tüntetni, a Gellért rakpart vonalában a legkritikusabb a helyzet.	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció kiegészítésre kerül a véleményező általi javaslattal.
PARTNER 10.12.	FTT_Megalapozo__III_Melleklet 826. oldal Szennyvízelvezetés és -kezelés: A létesítmény kezeli egyfelől a Kelenföldi Átemelőtelepről a Duna alatti átvezetésen érkező, másfelől a Ferencvárosi Átemelőtelepről a Ráckevei-Soroksári Duna-ág alatt érkező, harmadrészt pedig a Vas Gereben utcai Átemelő felől érkező, negyedrészt pedig a Dél-budai Ártér utcai Átemelőtelepről a Duna alatt érkező szennyvizet.	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslattal.
PARTNER 10.13.	FTT_Alatamaszto_I_kotet.pdf 143. oldal A dokumentum azonban a főváros által nem került teljes egészében elfogadásra.	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslattal.
PARTNER 10.14.	200. oldal A főváros árvízvédelméről elsőrendű és másodrendű árvízvédelmi fővédvonalak gondoskodnak, amelyeket az elmúlt évtizedekben ért árvízszintek mind állékonyság, mind pedig magassági értelemben is próbára tettek. A kiépítési biztonság elmaradása azt jelenti, hogy 927 cm-es Vigadó téri vízállás esetén a folyó vízállása a védmű koronaszintjével egyezne meg. Fontos általános észrevétel: Az anyagban számos helyen a régi, már nem hatályos MÁSZ (mértékadó árvízszint) szerepel!!!! A teljes anyagon átvezetni szükséges.	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslatokkal.
PARTNER 10.15.	188. oldal Az észak-pesti térséghez az Újpesti magaszóna és mélyzóna területei, valamint az Angyalföldi szivattyútelepek vízgyűjtő területei tartoznak.	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslattal.
PARTNER 10.16.	189. oldal A XXII. kerület csatornázása öblözetenként... és távlati csatornázási rendszere is elválasztott rendszerű . csatornahálózata eredetileg változatosan épült ki. A Dunára	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslattal.


Ssz.	Vélemény	Válaszok
	merőlegesen öblözetenként csatlakozott egyesített rendszerű csatorna hálózatként 2016-ig a Dunára. A BKISZ keretében az egyesített rendszerű közterületi csatornahálózat – Budafok belváros kivételével – szétválasztásra került.	
PARTNER 10.17.	...(dél-budai főművi rendszer) a Duna keresztezését követően a csepeli gyűjtőhálózat végpontjához, azaz a Vas gereben utcai Szivattyútelepre juttatják. az Ártér utcai Átemelőn keresztül, a Duna keresztezését követően a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre juttatja.	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslattal.
PARTNER 10.18.	195. oldal Az egyesített rendszerű hálózat...Ezen rendszerre azonban az összes érintett ingatlan szennyvíz bekötő vezetékét rá kell csatlakoztatni, de ezt megelőzően az ingatlanon belüli hálózat szét kell választani.	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslattal.
PARTNER 10.19.	FTT_Megalapozó_I_Helyzetelemzés 302. oldal. A Dél- pesti Tisztítótelep tekintetében javítandó szakasz: <div data-bbox="295 663 978 1147" data-label="Image"> </div>	Elfogadásra javasolt. A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslatokkal.

Szövegjavaslat:


A különböző minőségi elemeinek (fizikai-kémiai,biológiai, hidromorfológiai jellemzők) tekintetében mérsékelt potenciál jellemzi, azonban a főváros területét érintő víztestek közül ökológiai szempontból a Duna van a legjobb állapotban.

A Duna vízminősége szempontjából számos kedvező hatású fejlesztés valósult meg az elmúlt években (Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep korszerűsítése, Központi Szennyvíztisztító Telep megépülése). A Központi Szennyvíztisztító,

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>megépülésével és a csatornázási beruházásokkal a fővárosban naponta keletkező mintegy 400-550 ezer m3 szennyvíz közel 100%-a tisztítás után kerül bevezetésre a Dunába, így elsősorban regionális, illetve országhatáron túli szennyezésekkel kell számolni a továbbiakban.</p> <p>Összességében elmondható, hogy a Duna hazai szakaszára, a különböző minőségi elemek (fizikaikémiai, biológiai, hidromorfológiai jellemzők) tekintetében a jó vagy a mérsékelt állapot/potenciál jellemző.</p> <p>A Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág gyakorlatilag állóvízzé alakult át, mivel az 1910-20-as években a korábbi Duna-ág két végét zsillippel lezárták, és vízpótlását ezekkel szabályozták. Víztisztítása általában egy kategóriával rosszabb osztályba sorolható, mint a Dunáé. Az RSD vízminőség ei szempontjából az egyik tényező – számos egyéb meghatározó hatás mellett - problémának egyik alapját a bevezetett tisztított szennyvizek, illetve a csapadékos időben befolyó szennyezett csapadékvizek hatása. Az RSD soroksári szakasza mellett helyezkedik el a Dél-pesti Szennyvíztisztító Telep, mely naponta mintegy 50 ezer m3 szennyvíz tisztítását végzi, ezzel éves szinten több ezer tonna szennyezőanyagotól mentesíti az RSD-t, mint élővíz befogadót. Szennyvíz-erőforrás-terhelés-adják szempontjából a Dél-pesti Szennyvíztisztító Telep tisztított szennyvíz kibocsátása a legjelentősebb, annak ellenőrzése, hogy technológiája korszerűnek tekinthető és az önellőzőzési eredmények szerint megfelel az előírt határértékeknek. *</p> <p>Az RSD medre több helyen is feliszapolódott, az iszapban szennyezőanyagok halmozódtak fel.</p> <p>*G.-G. A. megj.: „Kérjük törölni. Teljesen rossz összefüggésben tünteti fel a Tisztítótelepet. Sok más kibocsátótól jut tisztított szennyvíz az RSD-be, a Dél-pesti Telep kiemelése egyoldalú. A szövegezésből arra lehet következtetni, hogy hiába történtek fejlesztések, Dél-pest szennyez, rosszul működik. Az önellőzőzési eredményekre való hivatkozás is félrevezető. A telep kiválóan működik, nem az önellőzőzési eredmények miatt. Az igazság valójában nem az, hogy a Dél-pesti telep a legnagyobb szennyező. ennek az ellenkezője igaz. A Dél-pesti telep védi a legnagyobb arányban az RSD vízminőségét.”</p>	
PARTNER 10.20.	<p>424. oldal.</p> <p>A rácsszemét és homokfogó üledék hasznosítása tekintetében javítandó szakasz:</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A dokumentáció javításra kerül a véleményező általi javaslatokkal.</p>

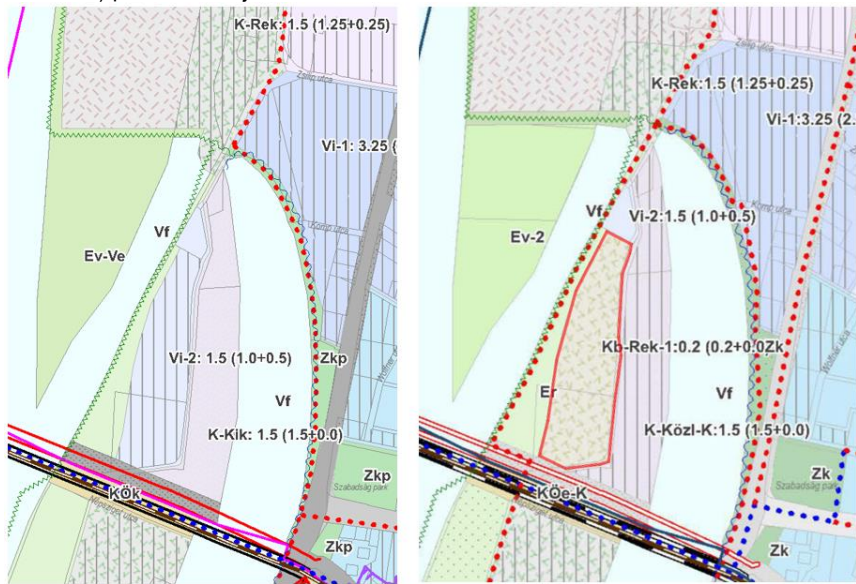
Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<div data-bbox="297 212 1104 798" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>Szennyvíztisztítási melléktermékek</p> <p>A szennyvizek tisztítása során 2023-ban 11.932 tonna rácsszemét, 1.322 tonna homokfogó üledék, illetve 122.362 tonna víztelenített szennyvíziszap keletkezett. A rácsszemét, illetve homokfogó üledék hasznosítása összetétele és viszonylag magas víztartalma miatt gazdaságtalan, ezért előkezelés után a lerakóba kerül. A szennyvíztisztító kapacitások bővítésével összefüggésben elsőbbséget kell, hogy kapjon az iszapkezelés és az iszapelhelyezés (ártalmatlanítás), mivel ezek egymással szorosan összefüggő műszaki-gazdasági és környezetvédelmi kérdések megoldását igénylik. A szennyvíztisztító telepeken az iszapkezelés célja a térfogat csökkentése, ami az iszapok víztelenítésével érhető el.</p> <p>A mezőgazdasági hasznosítás a szennyvíziszap lehetséges legkisebb ártalommal járó elhelyezési módja, mivel az értékes és hasznosítható anyagok visszajutnak a természet körforgásába. A szennyvíziszap ilyen módon nem hasznosítható abban az esetben, ha a nehézfémtartalom határérték feletti, vagy ha nincs meg a megfelelő</p> <p>A deponáláshoz olyan végleges kialakítású tárolóhelyet kell létesíteni, amely a környezetet nem szennyezi, az élővilágot és tájat nem veszélyezteti, és a környezeti hatások megfigyelését, illetve ellenőrzését megfelelő monitoring rendszer segíti. Az iszapok energetikai hasznosításához a víztartalom lehető legkisebbre történő csökkentését és a szállítást követően villamosenergia-termelő égetőműben van lehetőség. A rendszer beindításához, felfűtéséhez (a víztartalom megszüntetéséhez) szükséges primer energia (földgáz, fűtőolaj, villamos energia stb.) szükséges. Az ilyen célú létesítmény elhelyezésénél fontos szempont a szennyvíztisztító telepek távolsága a szállítási költségek minimalizálása érdekében, továbbá a környező beépítés az esetleges szaghatások minimális zavaró hatásának elérése céljából.</p> <p>Mindhárom szennyvíztisztító telepen biogázt is előállítanak, amelyet elsősorban a telepek saját villamos- és/vagy hőenergiaigényük kielégítésére használnak fel.</p> <p> <i>Lásd még a 14.2. Megújuló energiaforrások</i></p> </div> <p>Szennyvíztisztítási melléktermékek</p> <p>A szennyvizek tisztítása során 2023-ban 11.932 tonna rácsszemét, 1.322 tonna homokfogó üledék, illetve 122.362 tonna víztelenített szennyvíziszap keletkezett. A rácsszemét, illetve homokfogó üledék hasznosítására a Fővárosi Csatornázási Művek szennyvíztisztító telepein speciális technológiai üzemel, melynek eredményeképpen az üzemeltető mosott homokot nyer, mely termékként többféle módon hasznosítható. Emellett a keletkező rácsszemét a összetétele és viszonylag magas víztartalma miatt gazdaságtalan, ezért előkezelés után a lerakóba kerül. A szennyvíztisztító kapacitások bővítésével és a technológiai korszerűsítéssel összefüggésben elsőbbségbe került et kell, hogy kapjon az iszapkezelés és az iszaphasznosítás. elhelyezés (ártalmatlanítás), mivel azok egymással szorosan összefüggő műszaki-gazdasági és környezetvédelmi kérdések megoldását igénylik. A szennyvíztisztító telepeken komplex iszapkezelési technológiák működnek, melyeknek köszönhetően a tisztítótelepek biogázt, ebbeől pedig villamos- és hőenergiát termelnek. A tisztítótelepről</p>	

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p><i>kikerülő kirohasztott és víztelenített iszap további hasznosításra kerül.—az iszapkezelés célja a térfogat csökkentése, ami az iszapok víztelenítésével érhető el.</i></p> <p><i>A mezőgazdasági hasznosítás a szennyvíziszap lehetséges legkisebb ártalommal járó elhelyezési módja, mivel az értékes és hasznosítható anyagok visszajutnak a természet körforgásába. A szennyvíziszap ilyen módon nem hasznosítható abban az esetben, ha a nehézfém-tartalom határérték feletti, vagy ha nincs meg a megfelelő fogadókészség. Emiatt a deponálás a valószínűbb — nagyrészt jelenleg is alkalmazott — alternatíva, vagy a szennyvíz-iszapot más módon kezelni és hasznosítani szükséges.*</i></p> <p><i>*G.-G. A. megj.: „Ezt a részt javasolom teljes egészében törölni, mivel a Budapesten keletkező szennyvíziszap mezőgazdasági hasznosítása mindig nehezebb kérdés, mint vidéken, az itt jelenlévő nagyobb mennyiségű és változatosabb szennyezőanyagok miatt.”</i></p>	
PARTNER 10.21.	<p>487. oldal.</p> <p>Küszöbérték alatti veszélyes üzemek felsorolásánál javítandó rész:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>13. TRILAK Festégyártó Kft. 1238 Grassalkovich utca 4. Általános vegyipar</p> <p>14. IpoX Chemicals Kft. 1238 Helsinki út 114. Általános vegyipar</p> <p>15. Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 1238 Meddóhányó u. 1. Vízmű, fürdő, uszoda</p> <p>16. Ceva-Phylaxia Zrt. 1107 Budapest, Szállás u. 5. Gyógyszergyártás</p> <p>17. Den Braven Magyarország Kft. 1225 Budapest, Campona u. 1. DC8. épület. Raktározás</p> </div> <p>A cím alatt a Dél-pesti Szennyvíztisztító Telep van, nem vízmű, fürdő, vagy uszoda</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A dokumentáció javításra kerül.</p>
PARTNER 10.22.	<p>FTT_Alátámasztó_I_Kötet</p> <p>191 – 192. oldal.</p> <p>Kibuktatott vizek kezelésével kapcsolatban:</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A dokumentáció kiegészítésre kerül a megjegyzéssel.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>A tisztítás-technológiai fejlesztések nem csak a kibocsátási határértékeknek való megfelelés, hanem a befogadó élővizek állapotának javítását is szolgálták. A Dél-pesti Szennyvíztisztító Telep esetében a felső záporvíz leválasztó műtárgyban túlfolyó zápor vízzel hígított szennyvizek jelen állapotban mindennemű rácsszemét visszatartás nélkül ömlenek a Népülési-árokba, majd a Ráckevei (Soroksári)-Dunába (RSD-be). A leválasztásra és kibuktatásra kerülő vizek a szárazidei szennyvíz 4,5-szörös feletti hígításának felelnek meg</p> <p>Fővárosi településterv  BUDAPEST 191</p> <hr/> <p>Alátámasztó munkarész</p> <p>hidraulikai szempontból. Rendkívüli intenzitású záporok esetén a Népülési árkon levonuló leválasztott víz hozama akár meghaladhatja a 40 000 m³/h mennyiséget, és egy-egy zápor alkalmával akár több 10 m³ mennyiségű uszadék és lebegő szennyeződés érkezik a csapadékvízzel együtt. Az előzőekben említettek következtében az egyik legfontosabb feladatt az így túlbukott szennyvízzel kevert záporvizek szűréssel történő kezelése, ezzel mentesítve a befogadó RSD-t a jelentős mennyiségű túlbuktatott uszadéktól, darabos szennyezéstől.</p> <p>194. oldal.</p> <div> <p>Ugyanakkor a belső kerületekre jellemző egyesített rendszerű csatornák biztonságos működése érdekében figyelembe kell venni, hogy az időszakonkénti záporterhelés biztosítsa továbbra is a csatornarendszer átöblítését, ami által csökken a kiülepedés, és ennek járulékos következményeinek (szaghatásnak, dugulásnak) gyakorisága. Az egyesített rendszerben csatornázott területeken cél tehát a záporcsúcsok okozta terhelések mérséklése, a főgyűjtő csatornákon a meglévő záporvíz leválasztók kapacitásának bővítése, az ingatlanokon belüli csapadékvíz részbeni visszatartása/felhasználása, illetve a Dél-pesti Szennyvíztisztító Telep esetében záporkezelőmű és természetközeli záporvíz tisztítómű létesítése.</p> </div> <p>Fenti két rész kapcsán fontos megjegyezni, hogy a műszaki megoldás még nem teljesen kiforrott, javaslattételi változatok szintjén létezik, a megvalósításig még több tervezési lépésőnek kell történnie.</p>	

11. Indotek cégcsoport - Népsziget

(Iktatószám: FPH059/13-57/2025)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 11.1.	<p>Melléklet Népsziget Fővárosi keretterv véleményezése 1.1 Előzmények Az új, módosított FRSZ javaslata szerint a Népsziget XIII. kerületi részén nem változna a szabályozás, a IV. kerület egy részén azonban módosulna az építési övezet besorolás. A módosítás szerint a Palotai-öböl felé eső, a sziget nyugati oldalán található terület (jelenlegi kutyaiskola, lovarda és ártéri erdő) a jelenlegi Vi-2 beépítésre szánt intézményi övezetből Kb-Rek különleges rekreációs területté válna. Ez a változás azt eredményezné, hogy a terület beépíthetősége jelentősen korlátozódna, mivel beépítésre nem szánt övezetté minősülne át.</p> <p>1.1.1 Érintett telkek 1. ábra Jelenleg hatályos (bal oldali ábra) és FRSZ módosítás által érintett terület (jobb oldali ábra) piros kerettel jelölve</p> 	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A BFRSZ jogkörében a terület beépíthetősége nem korlátozódik. A beépítésre nem szánt besorolás automatikusan nem jelent korlátozást.</p> <p>A BFRSZ a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összehangolt rendjének biztosítása érdekében kiadott fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.</p> <p>A 2023. évi C. törvény 3. § és 15. §-a az építészeti alapelvek között rögzíti a „szabályozó felelősségének elvét”. A 90. § rögzíti az építésjogi kártalanítás esetkörét. A 90.§ (1) bekezdés szerint, „ha a helyi önkormányzat</p> <p>a) egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, az építési telek vagy telek beépítési szabályait, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy</p> <p>b) telekalakítási és építési tilalmat rendel el,</p> <p>és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.”</p> <p>A 15. § (2) bekezdés szerint „a települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály – ideértve a fővárosban a fővárosi rendezési szabályzatot is – települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.”</p> <p>A véleményben szereplő területen a hatályos DÉS-ben (37/2018. (X. 30.) Főv. Önk. rendelet) „Vi-2”, a hatályos DKÉS-ben (22/2018. (X. 3.) önk. rend.) „Vi-2/4” jelű építési övezetbe sorolt területen a „Vi-2” jelű területfelhasználási egység helyén „Kb-Rek” jelű általános használatot jelöl (~ 4,0 hektár területen) az FTFT. Ezen a területen az építési szabályzatok 10%-os megengedett legnagyobb beépítettségét, a 0,1-es általános célú szinterületi mutatót, a 0,1-es parkolásra fordítható szinterületi mutatót, valamint a „sport, sportnevelés, egyéb rekreációs célú, szállás és azzal kapcsolatos igazgatási, és azt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetés” megengedését teszik lehetővé. Mindez az új építési szabályzatok számára továbbra is biztosított, ezért a változás a hatályos építési jogokra nincs hatással. Az átsorolás a korábbi és a jövőbeli használatra sincs hatással, azt nem nehezíti meg, illetve nem lehetetleníti el.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok																														
	<p>A módosítás a 70400 és a 70399/2 hrsz.-ú telkeket érinti. A 70400 hrsz.-ú telket 100%-ban a Firpodon Befektetési Zrt. birtokolja, míg a 70399/2 hrsz.-ú telken 69,41%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik a Magyar Állam mellett.</p> <p>2. ábra Jelenlegi övezeti paraméterek</p> <p>Az egyes övezetek által megengedett beépítési paraméterek</p> <table><tr><th>Építési övezet jele</th><th>Kialakítható legkisebb telerület (m2)</th><th>Beépítési mód</th><th>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %</th><th>Épületmagasság (m) Legkisebb</th><th>Legnagyobb</th><th>Zöldfelület legkisebb mértéke %</th><th>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %</th><th>Színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2) / Általános</th><th>Parkolásra fordítható</th></tr><tr><td colspan="10">Intézményi területek</td></tr><tr><td>Vi-2</td><td>10 0000</td><td>szabadon álló</td><td>10</td><td>-</td><td>7,5</td><td>60</td><td>0</td><td>0,1</td><td>0,1</td></tr></table> <p>1.2 A módosítás részletei</p> <p>Jelenleg ez a terület Vi-2 beépítésre szánt övezetbe tartozik, intézményi területként, szabadonálló beépítéssel.</p> <p>Az új javaslat szerint Kb-Rek beépítésre nem szánt különleges terület kategóriába kerülne, amely rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület, így a terület beépítésre szántból beépítésre nem szánt területté válna.</p> <p>- Beépítésre nem szánt terület: a település közigazgatási területének a közlekedési és közmű-elhelyezési, a hírközlési, a zöldterületi, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási, a természetközeli és különleges célra szolgáló övezetbe sorolt területrésze;</p> <p>- Beépítésre szánt terület: a település közigazgatási területének a már beépített vagy további beépítés céljára szolgáló, építési telkek kialakítására alkalmas, építési övezetbe sorolt területrésze.</p> <p>1.3 Javaslat</p> <p>A fenti javaslat szerinti módosítás a területek tulajdonosai – a Magyar Állam és a Firpodon Befektetési Zrt. - számára azt jelenti, hogy a területek vonatkozásában elveszítik a beépítési lehetőséget, ami számukra kárt okoz.</p> <p>Mivel a fentiek szerinti módosítás visszafordíthatatlan hatású lenne, a jelenlegi beépíthetőségi paraméterek megtartása érdekében javasoljuk, hogy a jelenleg beépítésre szánt terület ne minősüljön át beépítésre nem szánt övezetbe.</p> <p>3. ábra TÉKA kivágatok az övezet meghatározásáról és beépítési határértékeiről</p>	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telerület (m2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %	Épületmagasság (m) Legkisebb	Legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2) / Általános	Parkolásra fordítható	Intézményi területek										Vi-2	10 0000	szabadon álló	10	-	7,5	60	0	0,1	0,1	<p>A területnek a szabályoktól eltérő beépítésére akkor kerülhet sor, ha a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmányterv ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. A terület jelentős közlekedési infrastrukturális beruházások nélkül a jelenlegi szabályok által megengedettől eltérő beépítésre nem alkalmas. Megalapozott módosítási döntés kizárólag települési tanulmányterv ismeretében, településrendezési szerződés megkötése esetén hozható.”</p>
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telerület (m2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %	Épületmagasság (m) Legkisebb	Legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2) / Általános	Parkolásra fordítható																							
Intézményi területek																																
Vi-2	10 0000	szabadon álló	10	-	7,5	60	0	0,1	0,1																							

Ssz.

Vélemény

Válaszok

1. A beépítésre szánt területek beépítésének határértékei

1.	A	B	C	D
2.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	nagyvárosias lakóterület	80	35,0	15
4.	kisvárosias lakóterület	60	12,5	25
5.	kertvárosias lakóterület	35	8,0	45
6.	falusias lakóterület	30	lakórendeltetésű épületnél 6,0	40
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	80		15
9.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20
10.	ipari gazdasági terület	30		40
11.	egyéb ipari terület	50		25
12.	általános gazdasági terület	70		25
13.	udulóházas terület	30	20,0	40
14.	hétvégi házas terület	20	6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40

2. A beépítésre nem szánt területek beépítésének megengedett felső határértékei

1.	A	B	C	D
2.	Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó		
		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	közüti közlekedési terület	10		5
4.	egyéb közlekedési terület	10		
5.	közműelhelyezési terület	közműellátás épülete		
6.	hírközlési terület	hírközlés épülete		
7.	közpark zöldterület	3	7,5	70
8.	közkert zöldterület	3	7,5	60
9.	védelmi célú erdőterület	0,2		
10.	rekreációs erdőterület	5		
11.	egyéb erdőterület	0,5		
12.	kertés mezőgazdasági terület	10, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	
13.	általános mezőgazdasági terület	6, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	
14.	tárgazdálkodási mezőgazdasági terület	3	4,5	
15.	vőgazdálkodási terület	3	4,5	
16.	természetközeli terület	0		
17.	különleges beépítésre nem szánt terület	10		50

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p style="text-align: center;">19. Intézményi vegyes terület</p> <p>20. § (1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.</p> <p>(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:</p> <p>a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, b) iroda, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás, munkásszállás, d) kulturális, közösségi szórakoztató, e) hitéleti, f) sport, g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés és h) parkolóház</p> <p>rendeltetést tartalmazhat.</p> <p>(3) Az intézményi vegyes területen az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t kivéve, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.</p> <p>(4) Az intézményi vegyes területen elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot.</p> <p>(5) Az intézményi vegyes területen nem helyezhető el:</p> <p>a) nagykereskedelmi üzlet és raktár, b) önálló üzemanyagtöltő állomás, c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét, d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.</p> <p style="text-align: center;">38. Különleges beépítésre nem szánt terület</p> <p>39. § (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken</p> <p>a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, b) a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy c) településrendezési adottságuk egyedi és e fejezetben szereplő területek egyikébe sem sorolhatóak, azzal, hogy a beépítésre nem szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervezésben, a sajátos használat szerinti övezetet és a kapcsolódó beépítési határértékeket a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.</p> <p>(2) Különleges beépítésre nem szánt területként határozható meg</p> <p>a) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület, b) a nagy kiterjedésű sportolási célú terület, c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, d) a vadspark, arborétum területe, e) a temető területe, f) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület, g) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági terület, h) a burkolt köztér vagy fásított köztér, sétány, i) a hulladékkezelő, -lerakó, szennyvízkezelő-telep területe, j) az üdülőtábor, a táborhely, kemping területe, k) a mezőgazdasági üzemi terület, l) az egyéb, e fejezetben foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.</p> <p>(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.</p> <p>(4) A különleges beépítésre nem szánt területen</p> <p>a) épület a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el, amely az 1. melléklet 2. pontjában szereplő táblázatban foglaltaknál akkor lehet megengedőbb, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki és b) a legkisebb zöldfelület a helyi építési szabályzatban megállapított érték, ennek hiányában 50 százalék, azzal, hogy az 1. melléklet 2. pontjában szereplő táblázatban foglaltaknál a helyi adottságokra tekintettel a helyi építési szabályzat akkor lehet megengedőbb, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.</p> <p>(5) A (2) bekezdés h) pontjában meghatározott burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:</p> <p>a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 5 százalék, b) fásított köztér, sétány esetében ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5 százalék, bb) a legkisebb zöldfelület: 20 százalék.</p>	

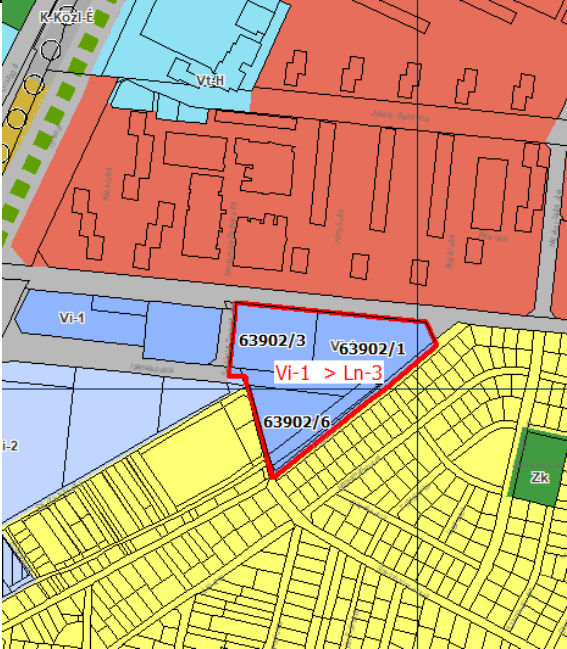
12. Indotek Zrt.

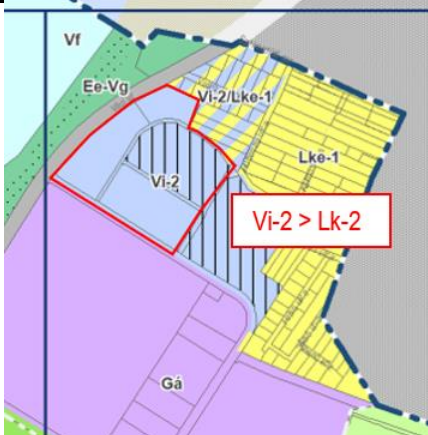
(Iktatószám: FPH059/13-244/2025)

Ssz.	Vélemény	Válaszok																																																
PARTNER 12.1.	<p>A kiírt társadalmi egyeztetéshez kapcsolódva tisztelettel kérnénk a csatolt kérelmünkben nevezett ingatlanok (helyrajzi számok) esetében a kért módosítási kérelmeink érdemi vizsgálatát és átvezetését/módosítását megtenni szíveskedjenek a készülő FTFT-ben az elindított fejlesztési terveink megvalósítását szolgálandó.</p> <p>Bármilyen tisztázandó kérdés esetén megkeresni szíveskedjenek.</p> <p>email csatolmánya: Tisztelt Várostervezési Főosztály! Tisztelt Budapest Főváros Főépítésze!</p> <p>Tárgyi partnerségi egyeztetés keretében a projektjeinkkel kapcsolatosan a mellékletben szereplő kéréseink, kifogásaink keletkeztek a Fővárosi Településterv véleményezési anyagával kapcsolatban.</p> <p>Kérjük észrevételeink figyelembevételét a Fővárosi Településterv módosítása során.</p>	<p>Döntést nem igényel, a hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>																																																
PARTNER 12.2.	<p>Melléklet</p> <p>1. Lakóterületek, Településközponti vegyes terület- munkásszállás</p> <p>Az alábbi helyszínekre kérjük, hogy a munkásszállás lehetősége biztosított legyen.</p> <p>Az Ln és Vt területekre a jelenleg hatályos fővárosi tervek keletkezésének idejében az OTÉK nem engedte a munkásszállás létesítését, ám a hatályát vesztese idejében igen. (OTÉK 11.§ (2)d, 16. §. (2)).</p> <p>A TÉKA nem engedi ezekben az Ln és Lke és Vt általános használatokban, ezért kérjük a megfelelő megoldás kidolgozását a munkásszállás rendeltetés elhelyezhetősége érdekében:</p> <table><tr><th>ssz.</th><th>projekterület neve</th><th>cím</th><th>hrsz</th><th>FRSZ (terfel: bs(bsá+bs p)</th><th>BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)</th></tr><tr><td>6</td><td>Ventura</td><td>XI Bp, Fehérvári u 171</td><td>3047/2</td><td>Ln-T: 2.0 (1.5+0.5)</td><td>Ln-T: 2.0 (1.5+0.5)</td></tr><tr><td>7</td><td>Góliát</td><td>XIII Bp, Kerekes u 12-20</td><td>27293/1</td><td>Ln-2: 4.75 (3.25+1.5)</td><td>Ln-2: 4.75 (3.25+1.5)</td></tr><tr><td>15</td><td>Növényolajgyár</td><td>1151 Budapest Horváth Mihály utca 4.</td><td>88258/2 88258/5 88258/8 89765</td><td>Ln-3: 2.25 (1.5+0.75)</td><td>Ln-3: 2.25 (1.5+0.75)</td></tr><tr><td>24</td><td>Várna</td><td>1149 XIV ker Bp, Várna u 12-14</td><td>32047</td><td>Ln-2: 4.25 (3.0+1.25)</td><td>Ln-2: 4.25 (3.0+1.25)</td></tr><tr><td>40</td><td>Orczy Business</td><td>1089 Budapest, Baross utca 133.</td><td>35926</td><td>Ln-1: 4.75 (3.25+1.0)</td><td>Ln-1: 4.75 (3.25+1.5)</td></tr><tr><td>16</td><td>Palotaliget</td><td>1151 Budapest, Régi Főti út/Külső Főti út</td><td>'98089/5-9; 11-13; 19-22;25;27-31; 34;35; 37-40; 43-61; 63;65; 67;85;87;89;90;92-94</td><td>Lke-1:0.8 (0.6+0.2)</td><td>Lke-1:0.8 (0.6+0.2)</td></tr><tr><td>12</td><td>Savoya Park I-II telek</td><td>1117, Bp. Hunyadi János u 19</td><td>43573/2; 43573/4</td><td>Vt-M: 4.25 (3.0+1.25)</td><td>Vt-M: 4.25 (3.0+1.25)</td></tr></table>	ssz.	projekterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bs p)	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)	6	Ventura	XI Bp, Fehérvári u 171	3047/2	Ln-T: 2.0 (1.5+0.5)	Ln-T: 2.0 (1.5+0.5)	7	Góliát	XIII Bp, Kerekes u 12-20	27293/1	Ln-2: 4.75 (3.25+1.5)	Ln-2: 4.75 (3.25+1.5)	15	Növényolajgyár	1151 Budapest Horváth Mihály utca 4.	88258/2 88258/5 88258/8 89765	Ln-3: 2.25 (1.5+0.75)	Ln-3: 2.25 (1.5+0.75)	24	Várna	1149 XIV ker Bp, Várna u 12-14	32047	Ln-2: 4.25 (3.0+1.25)	Ln-2: 4.25 (3.0+1.25)	40	Orczy Business	1089 Budapest, Baross utca 133.	35926	Ln-1: 4.75 (3.25+1.0)	Ln-1: 4.75 (3.25+1.5)	16	Palotaliget	1151 Budapest, Régi Főti út/Külső Főti út	'98089/5-9; 11-13; 19-22;25;27-31; 34;35; 37-40; 43-61; 63;65; 67;85;87;89;90;92-94	Lke-1:0.8 (0.6+0.2)	Lke-1:0.8 (0.6+0.2)	12	Savoya Park I-II telek	1117, Bp. Hunyadi János u 19	43573/2; 43573/4	Vt-M: 4.25 (3.0+1.25)	Vt-M: 4.25 (3.0+1.25)	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Az OTÉK általános követelményei megengedték a munkásszállás elhelyezését az Ln és a Vt-M besorolású területeken.</p> <p>A TÉKA értelmező rendelkezése szerint:</p> <p>„100. munkásszállás rendeltetés: olyan rendeltetés, amely hosszabb átmeneti időtartamra szóló közösségi szálláshely biztosítására szolgál, elsődlegesen munkavállalók számára;”</p> <p>„135. szállás jellegű rendeltetés: olyan rendeltetés, amely üzleti jellegű, nem életvitelszerű huzamos éjszakai ott-tartózkodás, pihenés biztosítására és az ezzel közvetlenül összefüggő kényelmi és ellátási szolgáltatás nyújtására szolgál;”</p> <p>A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet szerint:</p> <p>„5. közösségi szálláshely: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülnek, s ahol az e célra hasznosított szobák száma legalább három, az ágyak száma legalább tizenkettő;”</p> <p>Tehát a munkásszállás, a szálláshely-szolgáltatás rendeltetése körbe tartozik. Amíg az új KÉSZ-ek elfogadása a TÉKA előírásainak és az FTT-nek megfelelően nem történik meg, addig a munkásszállás továbbra is elhelyezhető szállás rendeltetesként. (A munkásszállást a 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 8.6. f) pontja is szálláshelyként nevesíti.)</p>
ssz.	projekterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bs p)	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)																																													
6	Ventura	XI Bp, Fehérvári u 171	3047/2	Ln-T: 2.0 (1.5+0.5)	Ln-T: 2.0 (1.5+0.5)																																													
7	Góliát	XIII Bp, Kerekes u 12-20	27293/1	Ln-2: 4.75 (3.25+1.5)	Ln-2: 4.75 (3.25+1.5)																																													
15	Növényolajgyár	1151 Budapest Horváth Mihály utca 4.	88258/2 88258/5 88258/8 89765	Ln-3: 2.25 (1.5+0.75)	Ln-3: 2.25 (1.5+0.75)																																													
24	Várna	1149 XIV ker Bp, Várna u 12-14	32047	Ln-2: 4.25 (3.0+1.25)	Ln-2: 4.25 (3.0+1.25)																																													
40	Orczy Business	1089 Budapest, Baross utca 133.	35926	Ln-1: 4.75 (3.25+1.0)	Ln-1: 4.75 (3.25+1.5)																																													
16	Palotaliget	1151 Budapest, Régi Főti út/Külső Főti út	'98089/5-9; 11-13; 19-22;25;27-31; 34;35; 37-40; 43-61; 63;65; 67;85;87;89;90;92-94	Lke-1:0.8 (0.6+0.2)	Lke-1:0.8 (0.6+0.2)																																													
12	Savoya Park I-II telek	1117, Bp. Hunyadi János u 19	43573/2; 43573/4	Vt-M: 4.25 (3.0+1.25)	Vt-M: 4.25 (3.0+1.25)																																													



Ssz.	Vélemény	Válaszok																																													
		<p>A 6. sorszámú „Ventura”, a 7. sorszámú „Góliát”, a 12. sorszámú „Savoya Park I-II telek”, a 15. sorszámú „Növényolajgyár”, valamint a 24. sorszámú „Várna” esetében a hatályos kerületi építési szabályzat megengedi a szállás rendeltetés elhelyezését, nem tiltja a munkásszállást. A 40. sorszámú „Orczy Business” esetében pedig a JÓKÉSZ megengedi a munkásszállást Ln-1-ben. Így a területeken továbbra is megtartható a munkásszállás. A jogharmonizáció érdekében az új kerületi építési szabályzatok készítése során szükséges a TÉKA szerinti rendeltetések elhelyezhetőségének tisztázására. A TÉKA nevesítve kizárólag az Intézményi vegyes terület, Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Általános gazdasági terület és Egyéb ipari gazdasági területeken nevesíti a munkásszállás rendeltetést. Az FTFT, mint a készülő fővárosi településfejlesztési terv, nem határoz közvetlenül az egyes telkek rendeltetéséről, ezért a munkásszállás elhelyezhetőségének vizsgálata nem tartozik a hatáskörébe.</p> <p>Az Lke kertvárosias lakóterületben az OTÉK eddig sem nevesítette a munkásszállás elhelyezésének lehetőségét, a TÉKA sem. Ebből kifolyólag a 16. sorszámú „Palotaliget” terület esetében a KÉSZ ugyan engedi a szállás rendeltetés elhelyezését, de a munkásszállás eddig sem volt megvalósítható, ezért a kormányrendeleti változás nem releváns. A hatályos állapothoz képest nem jelent korlátozást.</p>																																													
PARTNER 12.3.	<p>2. Lk- Kísvárosias lakóterületek -lakásszám</p> <p>A TÉKA 16 §(5) bekezdése meghatározza a telekméret után elhelyezhető lakásszámot, mely a most hatályos állapothoz képest korlátozást jelent az alábbi projektek esetében. Ezért kérjük az általános használat módosítását úgy, hogy ne legyen korlátozva fővárosi szinten a lakásszám elhelyezése.</p> <table><tr><th>ssz.</th><th>projektterület neve</th><th>cím</th><th>hrsz</th><th>FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)</th><th>BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)</th></tr><tr><td>21</td><td>Kelenhegyi</td><td>1118 XI Bp., Kelenhegyi u 43 A-B épület</td><td>5396</td><td>Lk-2: 1.25 (0.75+0.5)</td><td>Lk-2: 1.25 (0.75+0.5)</td></tr><tr><td>44</td><td>Bp, Kastélypark</td><td>Bp XXII Dunapart utca</td><td>232317; 232321</td><td>Lk-2: 1.5 (1.0+0.5)</td><td>Lk-2:1.5 (1.0+0.5)</td></tr><tr><td>49</td><td>Reanal II.</td><td>XIV ker Bp, Rákospatak utca 41</td><td>31221</td><td>Zkp, Lk-2:1.75 (1.25+0.5)</td><td>Zk, Lk-2:1.75 (1.25+0.5)</td></tr><tr><td>53</td><td>Rózsaházak A irodaház átalakítás</td><td>II Bp, Törökvész u 26- 28</td><td>12620/4</td><td>Lk-2: 1.25 (0.75+0.5)</td><td>Lk-2:1.25 (0.75+0.5)</td></tr></table>	ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)	21	Kelenhegyi	1118 XI Bp., Kelenhegyi u 43 A-B épület	5396	Lk-2: 1.25 (0.75+0.5)	Lk-2: 1.25 (0.75+0.5)	44	Bp, Kastélypark	Bp XXII Dunapart utca	232317; 232321	Lk-2: 1.5 (1.0+0.5)	Lk-2:1.5 (1.0+0.5)	49	Reanal II.	XIV ker Bp, Rákospatak utca 41	31221	Zkp, Lk-2:1.75 (1.25+0.5)	Zk, Lk-2:1.75 (1.25+0.5)	53	Rózsaházak A irodaház átalakítás	II Bp, Törökvész u 26- 28	12620/4	Lk-2: 1.25 (0.75+0.5)	Lk-2:1.25 (0.75+0.5)	<p>Döntést nem igényel, mert a telkenként létesíthető rendeltetési egység szám korlátozása nem az FTFT és BFRSZ jogköre. A telekméret alapján elhelyezhető lakásszámot a helyi építési szabályzatokban lehet rögzíteni. Az FTFT és BFRSZ dokumentációjában rögzített általános használat ennek megfelelően nem jelent korlátozást a véleményben szereplő telkekre vonatkozóan.</p> <p>Megjegyzendő, hogy a 21., 49. és 53. sorszámú területek esetében is a hatályos építési szabályzatok a TÉKA által meghatározott előírásához képest jelenleg kevesebb vagy azonos lakás elhelyezését teszik lehetővé.</p> <table><tr><th>ssz.</th><th>TÉKA szerinti i max. lakásszám</th><th>Hatályos építési jog szerint elhelyezhető max. rendeltetési egység szám (forrás: hatályos helyi építési szabályzat)</th></tr><tr><td>21</td><td>119 db</td><td>6 db</td></tr><tr><td>44</td><td>5994 db</td><td>1407 db</td></tr><tr><td>49</td><td>16 db</td><td>16 db</td></tr><tr><td>53</td><td>43 db</td><td>5 db</td></tr></table> <p>Amennyiben a területen a hatályos tervek figyelembevételével meghatározott fejlesztési céltól eltérő besorolás megvalósítása tervezett, azt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott módosítási döntés kizárólag ezek ismeretében hozható.</p>	ssz.	TÉKA szerinti i max. lakásszám	Hatályos építési jog szerint elhelyezhető max. rendeltetési egység szám (forrás: hatályos helyi építési szabályzat)	21	119 db	6 db	44	5994 db	1407 db	49	16 db	16 db	53	43 db	5 db
ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)																																										
21	Kelenhegyi	1118 XI Bp., Kelenhegyi u 43 A-B épület	5396	Lk-2: 1.25 (0.75+0.5)	Lk-2: 1.25 (0.75+0.5)																																										
44	Bp, Kastélypark	Bp XXII Dunapart utca	232317; 232321	Lk-2: 1.5 (1.0+0.5)	Lk-2:1.5 (1.0+0.5)																																										
49	Reanal II.	XIV ker Bp, Rákospatak utca 41	31221	Zkp, Lk-2:1.75 (1.25+0.5)	Zk, Lk-2:1.75 (1.25+0.5)																																										
53	Rózsaházak A irodaház átalakítás	II Bp, Törökvész u 26- 28	12620/4	Lk-2: 1.25 (0.75+0.5)	Lk-2:1.25 (0.75+0.5)																																										
ssz.	TÉKA szerinti i max. lakásszám	Hatályos építési jog szerint elhelyezhető max. rendeltetési egység szám (forrás: hatályos helyi építési szabályzat)																																													
21	119 db	6 db																																													
44	5994 db	1407 db																																													
49	16 db	16 db																																													
53	43 db	5 db																																													

Ssz.	Vélemény					Válaszok
PARTNER 124.	<p>3. Vi- Intézményi vegyes területek</p> <p>A Vi általános használatú területeken a TÉKA korlátozza a lakás elhelyezhetőséget, vagyis az elhelyezhető épületekben a lakó rendeltetések összes alapterület nem haladhatja meg az 50%-ot (TÉKA 20.§(4)) Ez a most hatályos állapothoz képest, amikor nem volt korlátozva a lakórendeltetés, jelentős korlátozást jelent az alábbi projektjeink esetében, ezért nem támogatjuk a Vi általános használat alkalmazását, kérjük a megfelelő megoldás alkalmazását ezeken a helyszíneken:</p>					<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A véleményben jelölt területeken a TSZT és FRSZ is Vi-2 és Vi-1 jelű területfelhasználási egységet tartalmaz. A területet a hatályos kerületi építési szabályzatok is ennek megfelelően intézményi vegyes területbe sorolják (Vi-2 és Vi-1). A 14. sorszámú Arcadia irodaház területén a TSZT és FRSZ átmeneti hasznosításként a „Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület” besorolást is lehetővé teszi, a kerületi építési szabályzat ennek megfelelő gazdasági területbe sorolja a területet.</p> <p>A 14. sorszámú „Arcadia irodaház”, a „Tungsram részterület”, az 58. sorszámú „XIX Szalay utca LIDL”, a 37. és 38. sorszámú „Metropol Center Irodaház, Metropol South Irodaház”, az 50. sorszámú „V184”, valamint a 77. „Törökvész” esetében a hatályos kerületi építési szabályzat jelenleg sem engedi meg lakórendeltetés létesítését a területen, ezért a kormányrendeleti változás nem releváns. A hatályos állapothoz képest nem jelent korlátozást.</p> <p>A kialakult állapot szerint meglévő lakóépületek fennmaradását a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 20. § (4) bekezdése nem érinti, mert az kizárólag új épületek elhelyezéséről rendelkezik.</p> <p>Azokat az intézményi vegyes területeket, amelyeken az elmúlt években megvalósult lakórendeltetések önállóan értelmezhető városszerkezeti egységet képeznek, a kialakult beépítésnek megfelelő lakó általános használat kerül meghatározásra. Ezen területek a 8. és a 66. sorszámúak.</p> <p>A 8. sorszámú „BudaBright” fejlesztés megvalósítás alatt áll (használatba vételi engedélyt még nem kapott, de a lakóépület megépült). A szomszédos, 63902/1 hrsz.-ú ingatlanon is lakófunkciójú épület található, míg az épületek mögötti területen, a 63908/6 hrsz.-ú ingatlanon tűzoltóság üzemel.</p> <p>Ennek megfelelően az FTFT és a BFRSZ is aktualizálásra kerül és a terület (piros kontúrral alábbi térképen jelölve, összesen ~ 3,5 hektár) Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületbe (Ln-3) általános használatú területbe módosul.</p>
	ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)
	2	Újbuda Center	XI Bp, Budafoki út	4021/5 , 4021/6	Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)	Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)
	3	Start irodaház	XI Bp, Temesvár u 20	3822/29	Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)	Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)
	4	Griff Junior	XI Bp, Bartók Béla út	3336	Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)	Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)
	5	UniPark Buda	XI Bp, Bartók Béla út	3336	Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)	Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)
	8	BudaBright	Bp III ker Püskösdűfűd u.	63902/3/A	Vi-1: 3.0 (2.0+1.0)	Vi-1: 3.0 (2.0+1.0)
	9	F120	1111 Budapest, Fehérvári u 120-124	3830/4	Vi-2: 4.0 (2.75+1.25)	Vi-2: 4.0 (2.75+1.25)
	10	Cserkesz	1105 Budapest, Cserkesz utca 42	41737,41738, 41729/1, 41729/2	Vi-2: 3.0 (2.0+1.0)	Vi-2:3.5 (2.5+1.0)
	11	Petrőczy utca	1103 Budapest Petrőczy u 4-10	42023/3	Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)	Vi-2:3.5 (2.5+1.0)
	14	Arcadia irodaház	1043 Budapest, Lőrántffy Zsuzsanna utca 15/b	70496/2	(átmeneti Gksz- 2) Vi-1: 3.5 (2.5+1.0)	(átmeneti Gksz) Vi-1: 3.5 (2.5+1.0))
	27	XIII.ker. Okmányiroda Visegrádi	1133 XIII ker Bp, Visegrádi u 110	25772/2	Vi-1: 4.25 (3.0+1.25)	Vi-1: 4.25 (3.0+1.25)
	29	XIV Egyenes utca	1144 Budapest Egyenes u. 4	40366/7	Vi-2: 2.25 (1.5+0.75)	Vi-2:2.25 (1.5+0.75)
	37 .38	Metropol Center Irodaház, Metropol South Irodaház	1134 Budapest XIII. kerület. Tüzér utca 37. 1135 Budapest, Hun utca 2.	27952	Vi-1: 5.75 (4.0+1.75)	Vi-1: 5.75 (4.0+1.75)
	50	V184	XIII Bp, Váci út 184	25958/8/A	Vi-1: 4.0 (2.75+1.25)	Vi-1: 4.0 (2.75+1.25)
	56	FXI. Fehérvári 84 RTL székház	XI Bp, Fehérvári 84 hrsz: 3885/16	3885/16	Vi-1: 4.25 (3.0+1.25)	Vi-1: 4.25 (3.0+1.25)
	58	XIX Szalay utca LIDL	XIX Bp, Szalay utca 14 hrsz: 161397	161397	(átmeneti Gksz- 1) Vi-1: 4.25 (3.0+1.25)	(átmeneti Gksz) Vi-1: 4.25 (3.0+1.25)
	-	Tungsram részterület	IV Bp, Váci út	74352	Vi	
	66	Ezred utca 15.	HREF Ipari Kft.	1044 Budapest, Ezred u. 15.	76588/4	
	77	Törökvész	1022 Bp. Törökvész utca 30/A (Bég utca 4)	12618/2	12618/2	

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		 <p>A 66. sorszámú „Ezred utca 15.” és környezete a Napliget lakópark kialakult területe, valamint a telekkel szomszédosan, az egykori Dobó laktanya területén az FTFT és BFRSZ készítésének folyamatában elindult az egykori laktanya épületek lakóépületekké történő átalakítása. Ennek megfelelően az FTFT és a BFRSZ is aktualizálásra kerül és a terület (piros kontúrral alábbi térképen jelölve, összesen ~ 5 hektár) Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2) általános használatú területbe módosul. (Jogszabályi 4.26. véleményre adott válasszal összhangban.)</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok												
		<div></div> <p>Az általános használatokban létesíthető rendeltetési kör pontosításának kormányrendeletben végrehajtott módosítási célja az ÉKM tájékoztatása alapján, hogy az intézményi vegyes területek a településfejlesztési céllal összhangban vegyes használatú épüljenek be. A vegyes hasznosítás a 2. sorszámú „Újbuda Center”, a 3. sorszámú „Start irodaház”, a 4. sorszámú „Griff Junior”, az 5. sorszámú „UniPark Buda”, a 9. sorszámú „F120”, a 10. sorszámú „Cserkesz”, a 11. sorszámú „Petrőczy utca”, a 27. sorszámú „XIII. ker. Okmányiroda Visegrádi”, a 29. sorszámú „XIV Egyenes utca”, valamint az 56. sorszámú „FXI. Fehérvári 84. RTL székház” területen megfelelő lenne a városszerkezeti pozíció és a szomszédsági helyzetek alapján. Amennyiben a területen a hatályos tervek figyelembevételével meghatározottaktól eltérő általános használat megvalósítása tervezett, azt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott módosítási döntés kizárólag ezek ismeretében hozható.</p>												
PARTNER 12.5.	<p>4. Erdősítés</p> <p>Az alábbi projekt területéről kérjük levenni a tervezett erdőterületek jelölést, a területet nem tervezzük erdősíteni annak ellenére, hogy erdő övezetbe került.</p> <table><tr><th>ssz.</th><th>projektterület neve</th><th>cím</th><th>hrsz</th><th>FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)</th><th>BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)</th></tr><tr><td>1</td><td>Szalamandra</td><td>II Bp, Szalamandra köz</td><td>015696/18</td><td>Ek</td><td>Er</td></tr></table>	ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)	1	Szalamandra	II Bp, Szalamandra köz	015696/18	Ek	Er	<p>Elfogadásra nem javasolt, jelen formában magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.</p> <p>A 015696/18 hrsz.-ú terület a hatályos tervekben beépítésre nem szánt terület. Az észrevételben szereplő tervezett rekreációs erdőterület (Er) általános használatba sorolt telek kertvárosias lakóterület (Lke-2) általános használatba történő átsorolása új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezné, amely jelen formában (konkrét csereterület megjelölésének hiányában) magasabbrendű jogszabállyal ellentétes.</p> <p>A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7.§ (2) szerint „Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás</p>
ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)									
1	Szalamandra	II Bp, Szalamandra köz	015696/18	Ek	Er									

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.</p> <p>(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.”</p> <p>A Méptv. 8.§ (3) szerint „Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:</p> <p>a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,</p> <p>b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,</p> <p>c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,</p> <p>e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”</p> <p>Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) szerint „Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.”</p> <p>A csereterület kijelölésére vonatkozóan a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) a) következőképpen rendelkezik: „... Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”</p> <p>Csereterület nem lehet mezőgazdasági térségen belüli mezőgazdasági terület, a 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § b) bekezdés szerinti előírás miatt: „mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.”</p>

Ssz.	Vélemény					Válaszok												
						<div></div> <div></div>												
PARTNER 12.6.	<p>5. Volt Növényolajgyár Az alábbi projektterület nem érintett potenciális talajszennyezettséggel.</p> <table><tr><th>ssz.</th><th>projektterület neve</th><th>cím</th><th>hrsz</th><th>FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)</th><th>BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)</th></tr><tr><td>15</td><td>Növényolajgyár</td><td>1151 Budapest Horváth Mihály utca 4.</td><td>88258/2 88258/5 88258/8 89765</td><td>Ln-3: 2.25 (1.5+0-75)</td><td>Ln-3: 2.25 (1.5+0-75)</td></tr></table>					ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)	15	Növényolajgyár	1151 Budapest Horváth Mihály utca 4.	88258/2 88258/5 88258/8 89765	Ln-3: 2.25 (1.5+0-75)	Ln-3: 2.25 (1.5+0-75)	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A volt Növényolajgyár területét az egykori, több mint 150 évig végzett ipari tevékenységet figyelembe véve a TSZT is potenciálisan talajszennyezett területként jelöli, a beavatkozás esetleges szükségességére való figyelemfelhívó céllal. A Pest Vármegyei Kormányhivatal adatszolgáltatása szerint a területet nem érintette kármentesítési eljárás, ugyanakkor a rendelkezésre álló információk szerint a területen 2004-ben elvégzett részletes talajvizsgálatok szerint több komponens (TPH, benzol, toluol) értéke is – a terület több pontján – meghaladta a vonatkozó jogszabályban rögzített szennyezettségi határértékeket. A szennyezettség tényét egy 2021-es KEHOP tanulmány is megerősítette (forrás: https://xn-knyezetvdelem-jkb3r.hu/sites/default/files/media/docs/karmentesitesi-beavatkozas-tervek-keszítése-kehop-3.3.0_1.pdf). A potenciális talajszennyezett területi jelölés FTFT-ről való törlése csak olyan aktuális, hatóságilag jóváhagyott részletes tényfeltárási dokumentáció alapján történhet meg, amely igazolja, hogy a területen az egyes szennyezőanyag-koncentrációk már nem haladják meg a vonatkozó határértékeket.</p>
ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)													
15	Növényolajgyár	1151 Budapest Horváth Mihály utca 4.	88258/2 88258/5 88258/8 89765	Ln-3: 2.25 (1.5+0-75)	Ln-3: 2.25 (1.5+0-75)													

Ssz.	Vélemény					Válaszok																	
PARTNER 12.7.	<p>6. Duna Pláza ingatlan:</p> <p>Az érintett ingatlan esetében kérjük törölni a Fővárosi településfejlesztési terv 1. Területfelhasználási tervlapján a jelentős változással érintett terület határát, valamint a 3. Beépítési magasság rajzon az Egyes jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű terület határát, a BFRSZ-1. mellékletéből szintén, valamint az FTFT 7. Védelmi korlátozási térképéről a barnamezős területek határvonalát korrigálni kérjük, korrekciós hiba lehet, vélhetőleg egy előző telekhatár miatt érintik a területet.</p> <p>Kérjük továbbá a Duna Pláza ingatlanát kivenni a középtávú akcióterületből, mivel az épület már megvalósult bevásárlóközpont.</p>					<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>Az FTFT-hez kapott földhivatali adatszolgáltatás telekállománya szerint a Duna Pláza ingatlanját (hrsz.: 25946/1) nem érinti a jelentős változással érintett kijelölés, csupán az egységes metodika alapján kijelölt, szomszédos 25953/3 és 25953/4 hrsz.-ú magántulajdonú telkeket. A 25953/3 és 25953/4 hrsz.-ú ingatlanokról törlésre kerül a jelentős változással érintett terület jelölése:</p> <p>Az FTFT/BFRSZ tervlapokról törlésre kerül (piros szaggatott lehatárolás) a jelentős változással érintett terület jelölése:</p>																	
	<table><tr><td>ssz.</td><td>projektterület neve</td><td>cím</td><td>hrsz</td><td>FRSZ</td><td>BFRSZ</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>(terfel: bs(bsá+bsp)</td><td>(ált. haszn: szá (szf+szp)</td></tr><tr><td>46</td><td>Duna Plaza</td><td>1138 Budapest, Váci út 178</td><td>25946/1</td><td>Vt-H: 5.0 (3.5+1.5)</td><td>Vt-H: 5.0 (3.5+1.5)</td></tr></table>					ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ	BFRSZ					(terfel: bs(bsá+bsp)	(ált. haszn: szá (szf+szp)	46	Duna Plaza	1138 Budapest, Váci út 178	25946/1	Vt-H: 5.0 (3.5+1.5)	Vt-H: 5.0 (3.5+1.5)
ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ	BFRSZ																		
				(terfel: bs(bsá+bsp)	(ált. haszn: szá (szf+szp)																		
46	Duna Plaza	1138 Budapest, Váci út 178	25946/1	Vt-H: 5.0 (3.5+1.5)	Vt-H: 5.0 (3.5+1.5)																		
<p>Az akcióterületek városszerkezeti és funkcionálisan összekapcsolódó területeket jelölnek ki, melyekbe tartozhatnak már (részben) kialakult területek is, mint a Duna Pláza területe. Ezekre nem kerülnek meghatározásra FTFT szintű betartandó határértékek vagy követelmények, törlése nem indokolt az akcióterületi lehatárolásból.</p>																							
<p>A barnamezős területek egységes metodika alapján kerültek kijelölésre, igazodva Budapest évente felülvizsgálatra kerülő barnamezős kataszteréhez.</p>																							

Ssz.	Vélemény					Válaszok
PARTNER 12.8.	<p>7. Frangepán</p> <p>Ezen ingatlan vonatkozásában csökkent a szintterületi átlagérték 4,75-re a hatályos beépítési sűrűséghez (5,0) képest. Tisztában vagyunk azzal, hogy a korábban Vi- terület beleolvadt az Ln területbe, emiatt változott az érték, és nem jelent feltétlen építési korlátozást, ám kifejezetten jelezzük azt a szándékot, hogy az ingatlanunk tekintetében nem egyezünk bele építési paramétercsökkentésbe fővárosi és kerületi szinten sem.</p>					<p>Döntést nem igényel, a kerületi építési szabályzat jelentős tartalékkal rendelkezik a BFRSZ-hez képest, az ingatlan tekintetében a Kerületi építési szabályzat feladata meghatározni a beépítési paramétereket. Jelen szintterületi átlagérték módosítás nem érinti hátrányosan a 27685/2 hrsz.-ú telket, az FTFT/BFRSZ nem jelent visszalépést a hatályos KÉSZ szerint biztosított építési jogokhoz, azaz a jelenlegi szabályozáshoz képest.</p>
	ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	
	23	Frangepán	1139 XIII Bp, Frangepán u 19	27685/2	Ln-2: 5,0 (3.5+1.5)	Ln-2: 4.75 (3.25+1.5)
PARTNER 12.9.	<p>8. Központi épület</p> <p>Ezen ingatlan vonatkozásában csökkent a szintterületi átlagérték 6,0-ra a hatályos beépítési sűrűséghez (6,25) képest. Lehetséges, hogy területi lehatárolás miatt változott az érték, és nem jelent feltétlen építési korlátozást, ám kifejezetten jelezzük azt a szándékot, hogy az ingatlanunk tekintetében nem egyezünk bele az építési paramétercsökkentésbe fővárosi és kerületi szinten sem.</p>					<p>Döntést nem igényel, az általános (szf) szintterületi átlagérték nem változott, a parkolási célú szintterületi átlagértékek (szp) pedig egységes metodika szerint kerültek kiszámításra. Az ingatlan tekintetében ez nem jelent korlátozást, az FTFT/BFRSZ nem jelent visszalépést a hatályos KÉSZ szerint biztosított építési jogokhoz, azaz a jelenlegi szabályozáshoz képest. A Kerületi építési szabályzat rendelkezik fejlesztési tartalékkal a BFRSZ-hez képest, a pontos paraméterek meghatározása a Kerületi építési szabályzat feladata.</p>
	ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	
	Központi épület	Váci út 110 Kft.	1133 Budapest, Váci út 110.	25759	Vt-M 6,25 (4,25+2,0)	Vt-M 6,0 (4,25+1,75)
PARTNER 12.10.	<p>9. Akcióterületek</p> <p>Az alábbi ingatlanok tekintetében nem kérjük a területek akcióterületté nyilvánítását, mivel ezen projektek esetében elindultak a tervezési folyamatok.</p>					<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A fejlesztési akcióterület a 2023. évi C. törvény 16. § 43. pontja alapján a „a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló terület egység”. A településfejlesztési tervben az önkormányzat rögzíti a fejlesztési akcióterületeket és javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a célrendszer megvalósítását célzó fejlesztési céladatokra. Ezek a területek elsődlegesen a fejlesztési célok megvalósítása szempontjából integrált beavatkozási területek, ahol a településrendezési eszközkészleten keresztül minden érintett beruházó, fejlesztő hozzájárul a jövőkép eléréséhez.</p> <p>A Vöcsök csónakház, a Népsziget és a Bp. Kastélypark esetében a területre vonatkozó fejlesztési tervekről, tervezési folyamatról a Fővárosi Önkormányzat tájékoztatást nem kapott. Az E-építés portálon elérhető adatok alapján nincs folyamatban a területeken építési tevékenység. Az FTT véleményezési dokumentációja a fővárosi döntésekkel és a hatályos építési szabályzatokkal összhangban készült</p> <p>Az akcióterület törlése nem indokolt, az akcióterületeknél rögzített céladatokat a Méptv és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően szükséges érvényesíteni a területeken.</p>
	ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	

Ssz.	Vélemény						Válaszok												
	13	Vöcsök csónakház	III Bp., Nánási út 5-7	23779/8	K-Rek: 1.0 (0,75+0.25)	K-Rek: 1.0 (0,75+0.25); Zk													
	42	Népsziget	1044 Budapest Zsilip utca (ill, Budapest XIII. ker - a déli része)	25992/1, 25992/2, 25992/3, 25996, 70397/1, 70397/2, 70398, 70399/1, 70399/2, 70400, 70401, 70402, 70403, 70404, 70407, 70408/3, 70408/4, 70408/5	Vi-1: 3.25 (2.25+1.0) Zk (2.25+1.0) Zkp K-Kik: 1.5 (1.0+0.5) Kb-Rek-1: 0.2 (0.2+0.0) KÖu Er K- Rek: 1.25 (1.0+0.25) Zk Ek K- Rek: 1.25 (1.0+0.25)														
	44	Bp, Kastélypark	Bp XXII Dunapart utca	232317; 232321	Lk-2: 1.5 (1.0+0.5)	Lk-2:1.5 (1.0+0.5)													
PARTNER 12.11.	<p>10. Kastélypark</p> <p>A projektterület nemcsak Akcióterületként szerepel a véleményezési anyagban, hanem a BFRSZ 7. mellékletében ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területként, mely a fejlesztéshez 30% fölött a Balatoni úton új csomópont építését és csomópont bővítést ír elő. Ez az előírás a jelenleg hatályos állapothoz képest egy új elem, kérjük ennek törlését, mert jelentősen korlátozza a fejlesztést.</p> <table><tr><th>ssz.</th><th>projektterület neve</th><th>cím</th><th>hírsz</th><th>FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp))</th><th>BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp))</th></tr><tr><td>44</td><td>Bp, Kastélypark</td><td>Bp XXII Dunapart utca</td><td>232317; 232321</td><td>Lk-2: 1.5 (1.0+0.5)</td><td>Lk-2:1.5 (1.0+0.5)</td></tr></table>						ssz.	projektterület neve	cím	hírsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp))	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp))	44	Bp, Kastélypark	Bp XXII Dunapart utca	232317; 232321	Lk-2: 1.5 (1.0+0.5)	Lk-2:1.5 (1.0+0.5)	<p>Döntést nem igényel, a nevezett projektterület nem szerepel a BFRSZ-ben mint ütemezetten igénybevehető fejlesztési terület, ezért a BFRSZ módosítása nem szükséges. Az FTFT Akcióterületei között „XXII/2–Duna Spirit” néven szerepel a terület, mely akcióterület leírásában szintén nem került előírásra a nevezett közlekedési infrastruktúra feltétel, ezért ezen tervanyag módosítása sem szükséges.</p>
ssz.	projektterület neve	cím	hírsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp))	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp))														
44	Bp, Kastélypark	Bp XXII Dunapart utca	232317; 232321	Lk-2: 1.5 (1.0+0.5)	Lk-2:1.5 (1.0+0.5)														

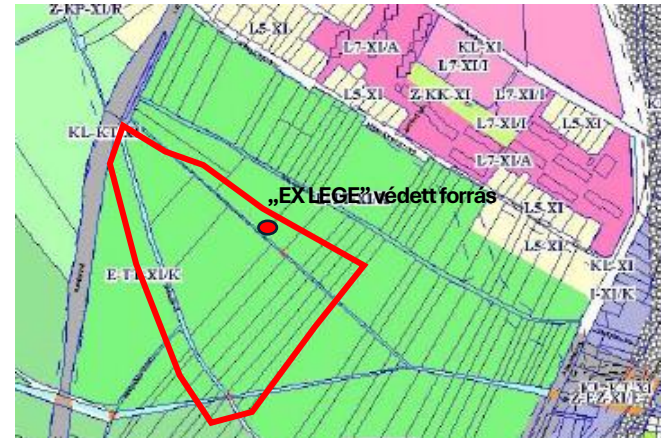
Ssz.	Vélemény	Válaszok			
PARTNER 12.12.	<p>11. Népsziget</p> <p>A 2025.04.16-ai keltezésű Firpodon Befektetési Zrt által fogalmazott levelünket kiegészíténénk a teljes sziget területére az alábbiak szerint: Pontosítanánk a Vi- övezet visszaállítására vonatkozó kérést, (a jelenlegi OTÉK jogok, miszerint lakás a Vi övezetben elhelyezhető), kérjük Vt övezet alkalmazását.</p> <ul style="list-style-type: none">• beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe sorolódik át a jelenlegi Vi övezet, mely az ingatlan értékét csökkenti• szabályozás későbbi változtatását a beépítésre nem szánt területi státusz nemcsak megnehezíti, de nagy valószínűséggel ellehetetleníti.• A beépítési lehetőség a Vi övezetet felváltó Kb-Rek-1 övezetben a korábbi 1,5 (1.0 + 0.5) szintterületről 0,2 (0.2 + 0.0) szintterületre csökkenne!! <p>Ezeket nem tudjuk támogatni, visszaállításukat kérjük.</p> <p>A területre fejlesztési akcióterület jelölés került, a leírás szerint „ A sziget területén kizárólag olyan fejlesztések valósíthatók meg, amelyek erősítik a terület zöld, ligetes és rekreációs jellegét, az ipari örökség újrahasznosítását és a dunai szigethez méltó közhasználatúságát. A területen lakórendeltetés elhelyezése nem megengedett.” Az akcióterületen a lakórendeltetés kategórikus tiltása a jelenlegi szabályozáshoz képest visszalépés, meglévő (OTÉK-ban szereplő) jogot szüntet meg, ezért kérjük ennek törlését.</p> <p>A déli szigetrészen a Szekszárdi utcai híd szigeti hídfő környezetében a jelenlegi K-Rek övezet terhére egy mintegy 0,9 ha területű Zk jelű, Közpark övezetet alakít ki a terv azon a területen, mely az Országos Erdőállományi Adattár szerint erdőterületként szerepel, nem kérjük a közpark övezet alkalmazását.</p> <p>A terv középtávú „településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elemként” jelöli az Újpesti Öblön tervezett déli – Szekszárdi utcai hídon átvezető, majd a sziget feltáró útján észak felé folytatódó nyomvonalat, ez korábban nem szerepelt a TSZT-ben, nem támogatjuk a területen keresztüli átvezetést.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A tervezett hídfő térségében a hatályos építési szabályzatnak megfelelően került zöldterület (Zk) kijelölésre a véleményezési dokumentációban, amely távlatban a gyalogos híd megérkezési pontjaként funkcionálna. Az FTFT és BFRSZ dokumentációja ennek megfelelően nem jelent korlátozást, mivel a terület már jelenleg is zöldterületként szabályozott.</p> <p>A területen a hatályos DÉS, DKÉS és KÉS jelenleg is tiltja a lakórendeltetés kialakítását. Az FTT akcióterületi leírása nem jelent visszalépést a hatályos építési jogokhoz, a jelenlegi szabályozáshoz képest.</p> <p>Vt jelű általános használat kijelölése a sziget területén nem illeszkedik a városszerkezeti adottságokhoz, a sziget területe elsődlegesen a jövőben is rekreációs célú területként tervezett, nem része a fővárosi tervezett központrendszernek a sziget ökológiai értékéhez, városszerkezeti kapcsolataihoz és infrastrukturális lehetőségeihez illeszkedve.</p> <p>A Fővárosi Közgyűlés a 558/2023.(06.28.) sz. határozattal elfogadta a Közúti közlekedésbiztonsági stratégiát és annak mellékleteként a Közúthálózati tervet. A Közúthálózati terv része a kerékpárforgalmi főhálózati tervlap (KFHT). Az FTFT készítése során a KFHT nyomvonalai a szerkezeti tervbe átvételre kerültek, ezek a 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapon „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” -ként jelennek meg, az Újpesti-öblöt keresztező, Szekszárdi utca vonalában tervezett gyalogos-kerékpáros Duna-híddal együtt.</p>			
ssz.	projektterület neve	cím	hrsz	FRSZ (terfel: bs(bsá+bsp)	BFRSZ (ált. haszn: szá (szf+szp)
42	Népsziget	1044 Budapest Zsilip utca (ill. Budapest XIII. ker - a déli része)	25992/1, 25992/2, 25992/3, 25996, 70397/1, 70397/2, 70398, 70399/1, 70399/2, 70400, 70401, 70402, 70403, 70404, 70407, 70408/3, 70408/4, 70408/5	Vi-1: 3.25 (2.25+1.0) Zkp K-Kik: 1.5 (1.5+0.0) Vi-2: 1.5 (1.0+0.5) KÖu Ek K-Rek: 1.25 (1.0+0.25)	Vi-1: 3.25 (2.25+1.0) Zk K-Közl-K: 1.5 (1.5+0.0) Vi-2: 1.5 (1.0+0.5) Kb-Rek-1: 0.2 (0.2+0.0) KÖu Er K-Rek: 1.25 (1.0+0.25) Zk

13. Forrás Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap

(Ügyiratszám: FPH059/13-229/2025)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 13.1.	<p>Tisztelt Főépítész úr,</p> <p>Forrás Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap (székhelye: 1054 Budapest, Akadémia utca 6. 6. em. 17.; statisztikai számjel: 18123838-6820-915-01; adószám: 18123838-2-41; lajstromszám: 1221-09; nyilvántartásba vételi szám: E-111-120.025/2006 PSZÁF határozat, törvényes képviselője a Forrás Invest Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint a magyar jog szerint létrejött, a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által 01-10-140432 cégjegyzékszámon nyilvántartott gazdasági társaság; székhelye: 1054 Budapest, Akadémia utca 6. 6. em. 17.; adószáma: 27034846-2-41; tevékenységi engedély: H-EN-111-685/2019. MNB határozat; képviseli: [REDACTED] tag), mint a Budapest XI. kerület, 759/2; 759/3; 760/2; 760/3; 761/1; 761/2 762/1; 762/2; 763; 764; 765; 766; 767; 769; 770; 771; 772; 773 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok, az „Apenta” telek tulajdonosa az alábbi kérelem útján kéri a Fővárosi Településtervezési és Építési Hivatalától a területre vonatkozó előírásának módosítását.</p>	<p>Döntést nem igényel, a hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>
PARTNER 13.2.	<p>Tekintettel arra, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> - a terület hagyományosan vízgazdálkodási terület, amelyen 161 éve folyamatosan vízgazdálkodás, sőt, - az elmúlt 20 évtől eltekintve - ipari méretű és jellegű gyógy- és ásványvízpalackozás folyik, illetve jelenleg az ipari méretű vízkivétel újraindítása is előrehaladott fázisban van, véleményünk szerint az ettől eltérő szabályozási övezet megállapítása hibás és jogszerűtlen, mindenképpen korrekcióra szorul; - a Fővárosi település hosszútávú célja a zöld- és a kékinfrastruktúra fejlesztése. Ezekkel a célokkal és a hagyományos területhasználattal összhangban lévő „vizes” rekreációs park ötletét mutattuk be a Főépítész úrnak, amely elképzelés a terület valódi értékét, a gyógy- és termálvizet tenné elérhetővé a maga környezetében épített parkban, amely a terveink szerint a telek zöldterületi intenzitását is megőrizné, sőt továbbfejlesztené; - a korábbi iparterület romjai még mindig a területen vannak, az ipari tevékenység szűnetelésével spontán növekedésnek indult növényzet zömében invazív fajokból áll, a korábban felmerült természetvédelmi terület ötlete itt nem valósítható meg; 	<p>Elfogadásra nem javasolt, az FTFT és BFRSZ által javasolt Tk (természetközeli terület) általános használat szerinti terület megállapítása nem jogszerűtlen, és nem szorul korrekcióra.</p>

A nevezett ingatlanok 2017-ig Budapest XI. kerületi Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./XI.ÖK sz. rendeletének övezeti terve alapján egyéb természeti terület övezetbe sorolt volt, amely övezetbe a természetvédelmi oltalommal érintett összefüggő területek és a hidrogeológiai szempontból különösen érzékeny területek tartoztak. A területen csak a fenntartáshoz szükséges építmények, biztonsági okokból szükséges őrházak voltak elhelyezhetők.



A területet, a 2005-ös TSZT sorolta először V-VT (Vízbeszerzési területek) területfelhasználási egységbe, majd ezt követően, a 2015-ban hatályba lépő TSZT / FRSZ is.

(Vb Vízbeszerzési területek)

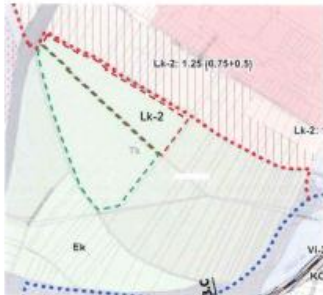
A 2015-ös TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja alapján készített és jelenleg is hatályos 2017-ben elfogadott KÉSZ a területet Vb-XI Vízbeszerzési területek övezetbe sorolta, mely övezetbe a hidrogeológiai szempontból különösen érzékeny területek tartoznak. A területen továbbra is csak a fenntartáshoz szükséges építmények, valamint a biztonsági okokból –ha szükséges – őrházak helyezhetők el.


A – 2021-ben elfogadott – TSZT az addig Vb (Vízbeszerzési területek) területfelhasználási egységből Tk (természetközeli terület) területfelhasználási egységbe sorolta az észrevételben szereplő területet (lásd alábbi ábrán piros kerettel jelölve). A terület besorolásán az FTFT nem változtatott.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<div data-bbox="1099 196 1693 671" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1099 699 2119 884">A 2021-es TSZT alátámasztó munkarésze alapján a Kőérberki szikes rét, Őrmezei út — Egér út — Dobogó út — Balatoni út által határolt mintegy 25,67 ha-os terület természetvédelmi indokok miatt került átsorolásra: „A védelemre érdemes természeti terület (Kőérberki szikes rétek nem védett részei). Az itt található értékek védelme (fás-bokros területek változatos madárvilága, a fás területek közti szikes rétek növényvilága) szempontjából javasolt a Természetközeli terület (Tk) területfelhasználási egységbe sorolás”.</p> <p data-bbox="1099 898 2119 927">Mivel a fenti indok továbbra is fennáll, ezért a terület besorolásának megváltoztatása nem indokolt.</p> <p data-bbox="1099 975 2119 1031">A nevezett terület már a 2015-ös TSZT (4. Zöldfelület, táj-és természetvédelem c.) tervlapján is védelemre érdemes természeti területként szerepel:</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<div data-bbox="1099 196 1704 639" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1099 651 2119 772">Az FTT készítésekor a védelemre érdemes természeti területek lehatárolása felülvizsgálatra került az aktuális természeti állapotok alapján, egyeztetve a Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály Tájépítészeti Osztályával. E terület – bár a korábbiakhoz képest kissé módosult lehatárolással – továbbra is védelemre érdemes természeti területként szerepel:</p> <div data-bbox="1099 783 1704 1214" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1099 1225 2119 1310">A fentiek mellett a terület része az Újbuda önkormányzat támogatásával, a Fővárosi Önkormányzat által 2024-ben elnyert LIFE pályázatnak, mely szerint az Őrmezői szikes rétek természetvédelmi oltalom alá vonása tervezett, fővárosi jelentőségű természetvédelmi területként.</p> <p data-bbox="1099 1321 2119 1431">A Fővárosi Önkormányzat által 2024-ben elnyert LIFE pályázati dokumentáció is hangsúlyozza, hogy a terület természeti értékekben gazdag, a következő közösségi jelentőségű élőhelytípusok találhatóak a pályázat részét képező kb. 25 ha-os területen: sík- és dombvidéki kaszálórétek (6510), ártéri mocsárrétek (6440), valamint puhafás ligeterdők, éger- és kőrisligetek, illetve láperdők (91E0). Az említett</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>élőhelytípusok közül az észrevételben szereplő területet közvetlenül az ártéri mocsárrétek élőhelytípus (6440) érinti, mely a Keserű-ér délnyugati oldalán húzódik.</p> <p>A pályázat keretében megvalósítandó intézkedések élőhelyrehabilitációs beavatkozásokat terveznek, melyek között kiemelten fontos az észrevételben is említett inváziós fajok irtása.</p>
PARTNER 13.3.	<p>- a területen nyilvántartott időszakos forrás (AQI063, megadott koordináták (Y=647340 és X=234810)) már nem létezik, időszakosan sem, a Vízügyi Alapadatrendszer Törzsadatkezelő Alkalmazásból (VARTA) az Adatgazda OVF általi törlése folyamatban van; a "11vizes" rekreációs park megvalósítását a helyi önkormányzat is támogatja, sőt a további tervezésbe is szeretne bekapcsolódni; illetve vizsgáljuk annak lehetőségét, hogy a koncepció a kerületi önkormányzat által tulajdonolt szomszédos terület bevonásával legyen megvalósítható;</p>	<p>Döntést nem igényel, a véleményező tájékoztatást nyújt.</p> <p>Az FTFT készítésekor kapott adatszolgáltatások alapján dolgozunk, az ex lege védett források jelölése a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján történt. Az adatszolgáltatásban már nem szerepelt a kérdéses forrás, így a FTFT 5. Zöldfelület, táj-és természetvédelem c. tervlapján sem szerepel ex lege védett forrásként. A véleményezési szakasz keretén belül a XI. Kerületi Önkormányzattól nem érkezett észrevétel az „Apenta” telekre vonatkozóan.</p>
PARTNER 13.4.	<p>természetesen hajlandóak vagyunk ésszerű kompromisszumra. Az Alap "11vizes" befektetésként vásárolta meg a területet és tartotta fenn jelentős költségráfordítással az évek során, így álláspontunk szerint az eredeti koncepciókhoz hasonló gazdasági értéket előállító alternatíva lenne vállalható.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt. A TSZT már 2005 óta előrevetíti a területtel kapcsolatos fővárosi elképzeléseket, ebben nincs újdonság a mostani FTFT kialakításakor. (A felmerült szabályozási alternatívákra vonatkozó válaszok alapján a „vizes” rekreációs park szabályozási keretei nem teremthetők meg, lásd lejjebb.)</p> <p>A nevezett ingatlanok tulajdonosa 2007-től az Adventum Ingatlan Befektetési Alap (cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Vörösmarty tér). A Tulajdoni lap adatai szerint 2023-ban mindösszesen névváltozás és székhelyváltás történt (Forrás Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap cím: 1191 Budapest XIX. ker. Vak Bottyán utca 75/A-C. III. 21.).</p>
PARTNER 13.5.	<p>Fenitek alapján a kérelmezett szabályozási övezet alternatívák:</p> <p>A. verzió</p> <p>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület, Vi-2:1.0 (0.75+0.25)</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes. A fentiek szerint a TSZT szerint a terület Tk területfelhasználási egységbe sorolt. A javasolt módosítás szerinti Vi-2 általános használatú területbe történő átsorolás új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezné. Ez nem lehetséges a következő magasabb rendű jogszabályi előírások miatt:</p> <p>A vizsgált terület az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetének része. A Trtv. 26. § (2) bekezdése szerint „az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <p>a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.”</p> <p>Mivel a települési területet nem zárja körül ökológiai folyosó, ezért új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki a területen.</p> <p>A Trtv. 38. § (1) bekezdése szerint „Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha</p> <p>a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá</p> <p>c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”</p> <p>Mivel a terület a hatályos TSZT szerint (is) védelemre érdemes természeti terület, ezért a b) bekezdés alapján új vegyes terület nem jelölhető ki a területen.</p> <p>A fenti jogszabályi helyek alapján új vegyes terület kijelölése egyértelműen nem lehetséges.</p>
PARTNER 13.6.	<p>B. verzió Északi telekrészre: Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület, Lk-2:1.25 {0.75+0.5} Déli telekrészre: Természetközeli, Tk</p>  <p><u>Északi telekrész</u> HRSZ: 769; 770; 771; 772; 773; 762/2; 761/2; 760/3; 759/3; 757 Területe: ~ 3,5 ha Érintett ingatlanok száma: 10 db</p> <p><u>Déli telekrész</u> HRSZ: 759/2; 760/2; 761/1; 762/1; 763; 764; 765; 766; 767 Területe: ~ 7 ha Érintett ingatlanok száma: 9 db</p> <p>Melléklet: - Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatalai folytatott szakmai egyeztetésről készült emlékeztető</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes. Az északi terület egység esetén az észrevételben szereplő lakóterületi kijelölés nem lehetséges a következő magasabb rendű jogszabályi előírások miatt:</p> <p>A vizsgált terület az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetének része. A Trtv. 26. § (2) bekezdése szerint „az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <p>a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülfárja, továbbá</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.”</p> <p>Mivel a települési területet nem zárja körül ökológiai folyosó, ezért új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki a területen.</p> <p>A Trtv. 38. § (1) bekezdése szerint „Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha</p> <p>a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,</p> <p>b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá</p> <p>c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”</p> <p>Mivel a terület a hatályos TSZT szerint (is) védelemre érdemes természeti terület, ezért a b) bekezdés alapján új lakóterület nem jelölhető ki a területen.</p> <p>A fenti jogszabályi helyek alapján új lakóterület kijelölése egyértelműen nem lehetséges.</p> <p>A terület déli részére érkezett javaslat megegyezik az FTFT tervezettel (Tk általános használatú terület).</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 22.7.	<div data-bbox="309 199 392 284">  </div> <div data-bbox="398 199 817 276"> <p>Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal 1113 Budapest, Bocskai út 39-41. Postacím: 1518 Budapest Pf. 10 Web: www.ujbuda.hu</p> </div> <hr/> <div data-bbox="591 323 678 339"> <p>Emlékeztető</p> </div> <div data-bbox="302 351 887 474"> <p>Tárgy: Szakmai egyeztetés / Kamaraerdő-Kőérberek – Apenta park / Forrás Invest Alapkezelő Zrt. - megbeszélés Időpont: 2025. április 29. kedd 14.00 óra Helyszín: Újbudai Polgármesteri Hivatal, 1113 Bp. Bocskai út 39-41, 114. terem Résztvevők: Jelenléti ív szerint</p> </div> <div data-bbox="302 512 963 608"> <p>Egy természetközeli szemléletű vízhasznosítási projekt ötlet szintű koncepcióját mutatta be a Forrás Invest Alapkezelő Zrt portfóliókezelője Ádám Ervin, amely a XI. kerület Kőérberek és Kamaraerdő közelében található, jelenleg alulhasznosított, rendezetlen állapotban lévő magánterület megújítását célozza. A helyszín szomszédos Újbuda Önkormányzatának tulajdonában álló területekkel, így a projekt alakulása a kerület szempontjából is jelentőséggel bír.</p> </div> <div data-bbox="302 617 963 753"> <p>A koncepció központi eleme a víz, mint természeti erőforrás bemutatása. A beruházás célja, hogy a területen található különböző vízformák – esővíz, talajvíz, termálvíz, valamint gyógyhatású ásványvizek – fenntartható hasznosítása és ismertetése révén hozzon létre egy olyan komplex, természetbarát „vizes” parkot, amelynek központi elemei a rekreációs park, a bemutatóhely, amely a vízgazdálkodási hagyományokat is felidéz. A projekt egyik fontos törekvése, hogy ne csak egy zöldterület-fejlesztés jöjjön létre, hanem egy olyan, edukációs és közösségi szempontból is értékes hely, amely a terület hosszú távú értékmegőrzését és környezeti rendezését szolgálja.</p> </div> <div data-bbox="302 761 963 858"> <p>A beruházó jelenleg környezeti állapotfelmérést végez, melynek részeként megtörtént a kutak és aknák feltárása, valamint a veszélytelenítés. A munkálatok során kizárólag nem védett bokros, elgazosodott aljnövényzet került eltávolításra. A hatósági szemle megállapította, hogy semmilyen védett növény nem került kivágásra. A cél az, hogy a víz megjelenési formáit a saját, természetes környezetükben mutassák be – a látogatók számára is hozzáférhető módon.</p> </div> <div data-bbox="302 868 963 946"> <p>A projekt a terület hidrogeológiai adottságait is tiszteletben tartja: a térségben elhelyezkedő kutak és a védőidomok működésébe nem kíván beavatkozni. A befektető rendelkezik engedéllyel termálvíz kivételére, és egy új, keserűvizet adó kút fűrészt is tervezi, amely az önkormányzati tulajdonban lévő területek közelében, a déli oldalon valósulna meg.</p> </div> <div data-bbox="302 954 963 1053"> <p>Miközben a kezdeményezés iránti érdeklődés szakmai és önkormányzati oldalon is pozitív, a megvalósítás egyik legnagyobb kihívása jelenleg a terület fővárosi szabályozási besorolása. A helyszín jelenleg természetközeli övezetként van nyilvántartva, amely jelentősen korlátozza az ilyen típusú fejlesztések mozgásterét. A projekt előkészítői szerint ezért indokolt lehet a szabályozás újragondolása annak érdekében, hogy a fenntartható és értékmegőrző hasznosítás lehetőséget kapjon.</p> </div> <div data-bbox="302 1061 963 1158"> <p>A kezdeményezők állásfoglalást kértek Újbuda Önkormányzatának döntéshozóitól a területfelhasználás jövőbeni lehetőségeiről. A szakmai egyeztetések során világossá vált, hogy az önkormányzat nem zárkózik el a projekt elől. Sőt, támogatja a jelenlegi rendezetlen állapot felszámolását, és nyitottnak mutatkozott egy jövőbeli együttműködésre is, amennyiben a koncepció illeszkedik a tágabb városrendezési célokhoz, valamint betartja a vonatkozó természetvédelmi és jogszabályi kereteket.</p> </div> <div data-bbox="302 1166 963 1225"> <p>Az egyeztetésen részt vevők egyetértettek abban, hogy a párbeszéd folytatása elengedhetetlen. A cél egy olyan közösen kialakított, új koncepció kidolgozása lehet, amely a természeti értékek megőrzését, a vízgazdálkodási örökség bemutatását és a terület környezeti rendezését egyaránt szem előtt tartja.</p> </div> <div data-bbox="302 1248 929 1303"> <p>A terület nemcsak földtani és vízügyi, hanem közösségi szempontból is rejt értékeket – ezeknek a felelős, fenntartható módon történő bemutatása jelentős előrelépést jelenthet Újbuda természetközeli városrészeinek fejlesztésében.</p> </div>	Döntést nem igényel, a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>A XI. kerület Kőérberek, Kamaraerdő közelében lévő, jelenleg alulhasznosított, rendezetlen állapotú magánterület – amely szomszédos Újbuda Önkormányzatának tulajdonában álló területekkel – megújítását célzó, természetközeli szemléletű vízhasznosítási projekt koncepciója került bemutatásra tegnap.</p> <p>A projekt kiemelt célja, hogy a területen fellelhető vízkincsek – esővíz, talajvíz, termál- és gyógyhatású vizek – bemutatásával és fenntartható hasznosításával egy olyan környezetbarát fejlesztés valósuljon meg, amely tiszteletben tartja a terület hidrogeológiai és természeti értékeit, miközben bemutatja a helyi vízhasznosítási hagyományokat is. A projekt jelenleg ötletszinten áll, de már most fontos szempontként kezeli a környezeti értékek védelmét és a szabályozási előírások figyelembevételét.</p> <p>A beruházó jelenleg környezeti állapotfelmérést végez – többek között kutak és aknák feltárásával, valamint a terület megtisztításával. A cél, hogy a víz különböző formáit a saját természetes környezetükben mutassák be. A hatósági szemle alapján nem történt védett növényzet irtása, csupán a bokros, elgazosodott terület aljnövényzetének megtisztítása zajlik.</p> <p>A projekt nemcsak a vizsgázálkodási szemlélet bemutatását tűzte ki célul, hanem egy új, keserűvizet tartalmazó kút létesítését is tervezi az önkormányzati terület közelében. A projekt a jelenlegi természetközeli övezeti besorolás miatt szabályozási akadályokba ütközhet, ezért ennek újragondolása is szóba került.</p> <p>Újbuda Önkormányzata részéről nyitottság mutatkozott a projekt irányába. A kerület támogatja a terület környezeti állapotának rendezését, és az együttműködés lehetőségét is megfontolásra érdemesnek tartja, amennyiben a fejlesztés a tágabb városrendezési kontextusban és a szabályozások mentén valósul meg.</p> <p>A résztvevők közös célként határozták meg a párbeszéd folytatását, amelynek során egy új, közösen kidolgozott koncepció kidolgozása is elképzelhető, figyelembe véve mind a természeti értékeket, mind a környezeti rendezettség szükségességét.</p> <p>1. Projektterület</p> <ul style="list-style-type: none"> A projekt egy jelenleg alulhasznosított, rendezetlen állapotú magánterület megújítását célozza, amely a XI. kerületben, Kőérberek és Kamaraerdő közelében, Újbuda önkormányzati tulajdonú területeihez közvetlenül kapcsolódva helyezkedik el. A terület vizsgázálkodási szempontból értékes, hidrogeológiai adottságai kiemelkedőek: a közelben termálvíz, gyógyhatású víz és keserűvíz is található. A projekt jelenleg ötletszinten van, elsődleges célja egy természetközeli szemléletű, rekreációs park, víz- és élőhely-bemutató funkciójú fejlesztés előkészítése. <p>2. Projektcélok és megközelítés</p> <ul style="list-style-type: none"> A víz, mint természeti erőforrás bemutatása több szinten: esővíz, talajvíz, termál- és gyógyvíz formában. A térség hagyományos vízhasznosítási múltjának felidézése, valamint edukációs, közösségi célok mentén a víz szerepének megismertetése. A terület jelenlegi állapotát szeretnék rendezni: elgazosodott, illegális hulladéklerakás jellemzi. <p>3. Környezetvédelmi és szabályozási háttér</p> <ul style="list-style-type: none"> Környezeti állapotfelmérés zajlik, kutak és aknák feltárásával, veszélytelenítési munkálatokkal. A területen végzett tisztítási munkák során védett növényzet nem került eltávolításra. A cél a rendezettség helyreállítása. A hidrogeológiai védőidom és kutak védelme biztosított, a projekt nem avatkozik be azok működésébe. 	

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<ul style="list-style-type: none"> A befektető rendelkezik jogerős engedéllyel termálvíz kivételére, továbbá egy új keserűvíz-kút létesítését tervezi az önkormányzati területhez közel, annak déli oldalán. <p>4. Önkormányzati álláspont és további lépések</p> <ul style="list-style-type: none"> Újbuda Önkormányzata részéről nyitottság tapasztalható a projekt irányába, különösen a környezeti állapot rendezése és a természetközeli fejlesztési szándék miatt. A terület fővárosi szabályozási besorolása (természetközeli övezet) jelenleg nem teszi lehetővé a fejlesztés megvalósítását. Ennek újragondolása szükséges lehet a továbblépéshez. A befektető állásfoglalást kért a területfelhasználás jövőjéről az önkormányzattól. Az önkormányzat együttműködési lehetőséget is megfontol, amennyiben a projekt a városrendezési és szabályozási keretekbe illeszkedik, és a tágabb kontextust figyelembe véve valósul meg. <p>5. Megállapítások, következő lépések</p> <ul style="list-style-type: none"> A felek további párbeszédet tartanak szükségesnek. Cél egy közösen átgondolt, új koncepció kialakítása, amely figyelembe veszi a környezetvédelmi, városrendezési és közösségi szempontokat. A projekt nemcsak vízgazdálkodási, hanem helyi értékteremtési célt is szolgálhat, és hozzájárulhat egy „jó hely” kialakításához a jelenleg elhanyagolt területen. 	

14. Vöröskereszt

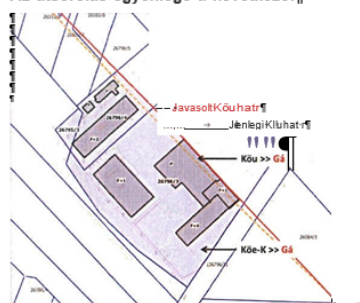


(Iktatószám: FPH059/13-228/2025)

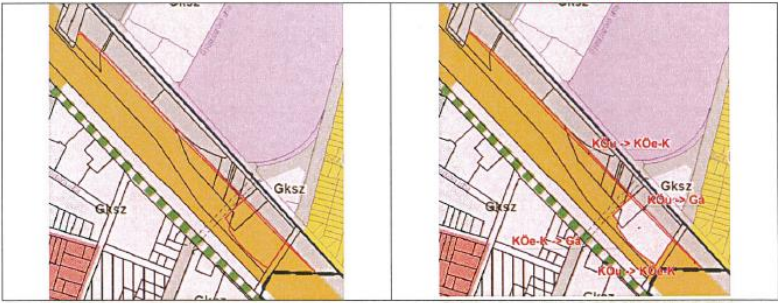
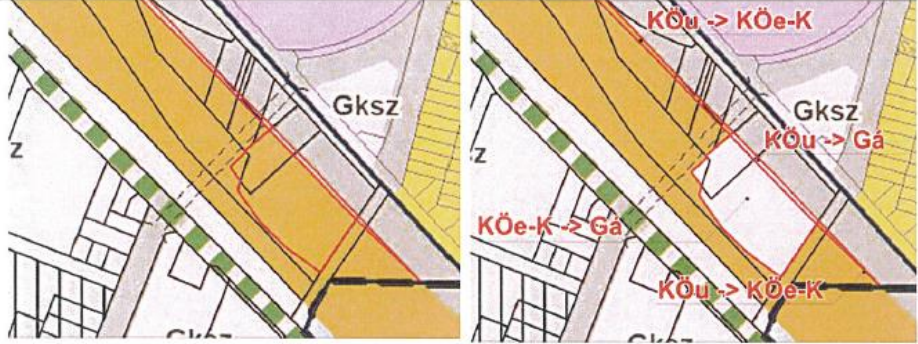
Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 14.1.	<p>Tárgy: Magyar Vöröskereszt hajléktalan szálló ingatlanának problémája - partneri javaslat a véleményezésre bocsátott Városhól Otthon Budapest Főváros Településtervéhez - Budapest XIII. Madridi utca 7. 26796/3 hrsz és 26796/4 hrsz. telkek Gá övezetbe történő sorolása</p> <p>Tisztelt Főpolgármester úr!</p> <p>Kérem szíves segítségét abban, hogy a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezete által működtetett Madridi úti hajléktalanszálló akadálymentesítését megvalósíthassuk.</p> <p>Az intézmény közel 300 hajléktalan ember ellátását végzi, minden olyan szociális szolgáltatást magába foglalva mely a főváros leginkább rászoruló ellátotti körének napi ellátását segíti. 2023-ban nyitottuk meg az épület földszintjén az idős, beteg, hajléktalan emberek számára létrehozott részlegünket, a hajléktalanok otthonát. A megnyitón Kiss Ambrus főpolgármester-helyettes úr is részt vett, számos fővárosi szociális szakemberrel együtt. Az elmúlt 3 évben ez a 19 férőhelyünk folyamatosan 100%-os kihasználtsággal, váró listával üzemelt, alátámasztva azt a tervezett</p>	<p>Részen elfogadásra javasolt.</p> <p>A tervezett közlekedési fejlesztések bizonytalan területigénye miatt a vasúti és a közúti területek között javasolt, új beépítésre szánt gazdasági terület nem alakítható ki.</p> <p>Azonban a közúti közlekedési általános használat szerinti (KÖu) területek még közterületté nem alakított részein a BFRSZ 18. §-a lehetővé teszi az ideiglenes használatot. Az előírás kiterjesztésre kerül az egyéb kötőtpályás közlekedési területek részét képező területekre (KÖe-K) vonatkozóan is. Ennek érdekében BFRSZ 18.§ az alábbiak szerint módosul:</p> <p>„18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, valamint az egyéb kötőtpályás közlekedési területeken, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők, kivéve</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>konceptiót, hogy erre a szolgáltatásra Budapesten nagyon nagy szükség van. Ezt az igényt kielégítendő szeretnénk bővíteni ezeket a férőhelyeket és akadálymentessé tenni az intézmény további emeleti szobáit is.</p> <p>Az ingatlan akadálymentesítése céljából a Fővárosi Szociális Közalapítvány 2022-6 számú elnyert pályázatban egy lift kiépítését tűztük ki célul. A szükséges hatósági engedélyek bekérésénél derült ki, hogy a Magyar Vöröskereszt tulajdonában lévő ingatlan 1998-ban történő megvásárlásakor a MÁV, mint eladó, a tulajdoni lap bejegyzést megtette, de az ehhez tartozó térképvázlaton maga az épület már az 1969-ben történő felépítése óta sem szerepelt megfelelő építési hatósági végleges engedéllyel, illetve nem szerepel azokon a térképvázlatokon, amelyet mellékelnünk kellett az engedélyek kiadásához. Az okot nem tudjuk, a több évtizeddel ezelőtt kelt iratok alapján az épület státusza rendezetlen, tehát előről kellett kezdenünk az engedélyezési eljárásokat.</p> <p>Egyeztetéseket kezdtünk minden érintett hatósággal, szakemberekkel a probléma megoldása érdekében. Geodéziai felmérés történt, a kormányhivatalnál a telekalakítási kérelmet adtunk be, ami elutasára került, azzal az indoklással, hogy a Szabályozási terv alapján a telket a fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal érinti.</p> <p>A lift épületen kívüli kivitelezési munkái megtörténtek, a liftet legyártották és betárolásra került az engedélyek beszerzéséig. Az FSZA-val történt folyamatos egyeztetések során a pályázat módosításra került addig, míg a szükséges az építési hatósági engedélyek nem lesznek meg.</p> <p>Levelemhez mellékként csatolom a probléma megoldás első lépéseként a Fővárosi Településtervhez tett területhasználat átsorolási javaslatot, melyet településtervező állított össze számunkra.</p> <p>Tisztelt Főpolgármester Úr!</p> <p>Kérem Főpolgármester úr szíves segítségét abban, hogy az új Fővárosi Településterv területhasználatának meghatározásakor az abban javasolt Gá - általános gazdasági terület átminősítéssel tegyék lehetővé általánosan a telek építészeti rendezését számunkra és a megkezdett kivitelezés befejezését, és ezáltal az eredeti szakmai koncepció megvalósítását. Szervezetünk számára rendkívül fontos, hogy az idős, hajléktalan, beteg emberek megfelelő szintű szakmai ellátásának kapacitását bővítve folyamatosan segítsük a fővárosi szociális ellátást.</p> <p>A településtervi átsorolásra tett javaslat egységben kezeli az ingatlanunkat, azaz a Madridi utca 7. szám alatti 26796/4 hrsz. és az ahhoz használatilag csatlakozó 26796/4 hrsz. telket, és a közvetlen szomszédos Madridi u. 9. szám alatti 26796/3 hrsz. egymással tehát szomszédos telkek átsorolási kérelméhez is csatlakozva. A kialakult állapot fenntartása, mindkét telek épületeinek működtetése, a tevékenységek folytatása érdekében ez elengedhetetlenül szükséges. Az itt működő létesítmények</p>	<p><i>akadálymentesítést szolgáló épületrészek létesítésekor, a rendeltetések nem módosíthatók, és számuk nem bővíthető.”</i></p>

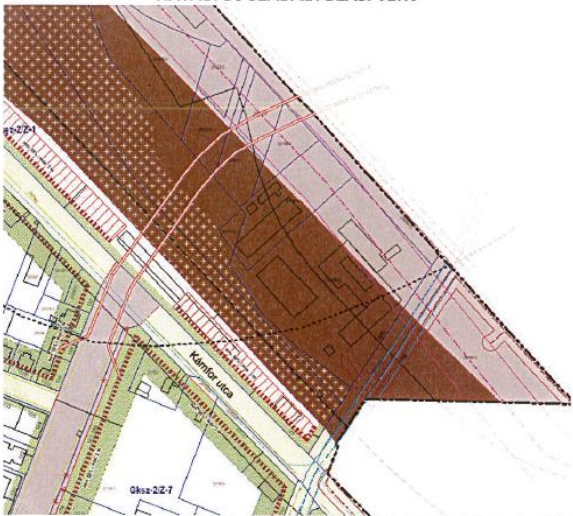


Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>fenntartását veszélyezteti, hogy építési jog szempontjából vasúti besorolású területen működnek, így a használók és tulajdonosok a fejlesztési szándékaikat nem realizálhatják.</p> <p>Tekintettel arra, hogy annak idején a MÁV adta el telkeket, ebből fakadóan nincs rá szüksége sem folyópályaként, sem üzemi területként, a vasútfejlesztés lehetőségeit épületeink nem akadályozzák.</p> <p>Tudomásunk szerint kérésünket már a 2024 évi tervezői egyeztetés keretében tolmácsolta a kerületi önkormányzat, de sajnálattal tapasztaltuk, hogy a térképeken nem jelent meg a tevékenységeink fennmaradását biztosító Gá - általános gazdasági terület - területhasználat.</p> <p>Kérem javaslatunk szíves figyelembevételét a partnerségi kérelmünk befogadásával és annak térképi átvezetésével 1.</p> <p>Javaslatunkat részletesen az alábbiakban fejtjük ki:</p> <p>A szóban forgó XIII. kerület Madridi út 7. szám alatti 26796/3 hrsz. telek és a hozzá csatlakozó 26796/4 hrsz telek jelenleg Kő - vasúti terület besorolásban van a hatályos TSZT-ben és a kerületi építési szabályzat is ennek megfelelően szabályozza. Ez azt jelenti, hogy a terület - annak ellenére, hogy a telken engedéllyel épült épületek és egyéb építmények találhatóak - beépítésre nem szánt területnek számít.</p> <p>A Madridi út 7. szám telken álló 2 emeletes épület és faház áll, a Madridi út 9. szám alatti szomszédos telken álló 4 emeletes épületet irodaháznak építette a MÁV az 1970-es években. Az ingatlanokat később a MÁV értékesítette.</p> <p>A Madridi út 9. szám alatti kétemeletes épületben üzemeltetjük a hajléktalanszállónkat.</p> <p>Az épület nem szerepel a földhivatali térképen, és feltüntetésére sincs jelen pillanatban lehetőség, mivel az övezeti besorolás Kő vasúti terület. Emiatt nem kapunk engedélyt az épület akadálymentesítését szolgáló lift beüzemelésére. Hasonló övezeti a problémával küzdenek a szomszédos Madridi u. 7. szám alatti tulajdonosok.</p> <p>Kérjük ezért, hogy az ingatlanunk és vele együtt a szomszédos ingatlan jelenlegi rendeltetései (együtt a két telken: hajléktalanszállás, iroda, szolgáltatás, kereskedelem, raktározás) megfelelően a Kő-K vasúti terület besorolás helyett az új Fővárosi Településtervben „Gá” - általános gazdasági terület kategóriába szíveskedjenek sorolni telkeinket és a Kő feltüntetett határvonalát is módosítsák az alábbiakban részletezettek szerint .</p> <p>A telkeink jelentős részét a tervezett körvasúti körút miatt le kell szabályozni, ami a Madridi út 9. 26796/4 hrsz. telek esetében 57 %, a Madridi út 7. 26796/3 hrsz. esetében 69%-os, vissamaradó területet eredményez. Tudomásul vesszük nyilvánvalóan egy új fővárosi körút kiszabályozási igényét, azonban kérjük, hogy a tervezett Kő lehatárolás vegye figyelembe a szomszédos végleges állapotú épületet is. Ezért kérjük, hogy a geodéziai felmérés alapján a Kő szélességét a melléklet szerinti térképeken cca 4,7 méterrel csökkentsék.</p>	





Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>A BFRSZ „Közúti és vasúti fejlesztéseinek minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt helyeken" című 4. számú melléklete szerint a térképen a legközelebbi jelölés (XIV. és XV. kerület közötti szakaszon) az 18-18 keresztmetszeti elrendezést határozza meg minimális szélességként a tervezett közútra, mint főútra vonatkozóan. Ez a melléklet szerint középső zöldsávval elválasztott 2x2 sávós főút, további kétoldali zöldsávval és járdával. Ennek helyigénye a TÉKA 28. § (2) b) pontja szerint 40 méter. A javasolt csökkentett keresztmetszeti szélesség a tervezett keresztmetszetet be tudja fogadni. A hatályos és a tervezett FTFT tervlapon szereplő 58-60 méteres szabályozási szélesség tehát csökkenthető 4,7-5,0 méterrel, és így a Köu szabályozási szélessége ezen a szakaszon 53 méter lehetne, figyelembe véve a jelen állapotban meglévő felújított és átépített Madridi u. 8 szám alatti épület északi határfalát.</p> <p>A javaslatunk és kérelmünk szerinti Gá általános gazdasági terület TÉKA alapján történő leírását a következők szerint tartalmazza az FTFT tervezetének III. Fejlesztési tervlap kötete (344. oldal):</p> <p>„Általános gazdasági terület</p> <p>Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények, köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár- rendeltetésű építmények helyezésére szolgál, ahol az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:</p> <ul style="list-style-type: none"> • iroda, • gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás, • gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, • a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, • nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, • egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, önálló lakóépület nem helyezhető el." <p>Úgy véljük, hogy a felsoroltak a jelenlegi tevékenységeinket lefedik.</p> <p>Kérelmünk illetve javaslatunk azonos a Madridi út 9. szám alatti partneri kérelemmel, mivel a kialakult állapot szerinti rendeltetéseket továbbra is fenn kívánjuk tartani mindkét telken, így javaslatunk mindkét használat szerinti telekrészt érinti. Javaslatunkat ezért a használat szerinti állapot figyelembevételével mindkét területrészt érintően készítettük el.</p> <p>A kérelem lényege tehát:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. a mellékelt FTFT térképeken jelölt Kőe-K jelű egyéb kötőtpályás közlekedési területbe sorolt a Madridi út 9. szám (26796/3 hrsz.) és Madridi út 7. (26796/4 hrsz.) távlatban sem a vasúti rendeltetés, sem a tervezett főút számára nem szükséges telekrészeit, valamint természetben a Madridi út 7. 26796/4 hrsz. -szel együtt használt 26795/3 hrsz. telket sorolják Gá - általános gazdasági terület területhasználatba; 2. a lehatároláson belüli épületek távlati megmaradása érdekében a Köu terület szélessége kerüljön csökkentésre 53 méterre, vagy annál kisebbre a jelezett két telek előtti szakaszon,(cca. 4.7-5,0 m) 	

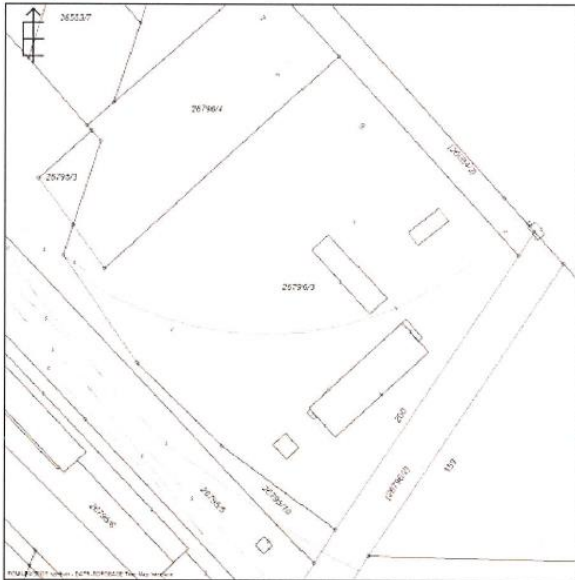
Ssz.	Vélemény	Válaszok																								
	<p>méter csökkentés, és a telkeink részét képező érintett sáv kerüljön szintén Gá - általános gazdasági terület - területhasználatba, továbbá</p> <p>3. a szabályozás azonos szélességének biztosítása érdekében a jelölt hosszon a telkektől nyugati irányban elkeskenyedő területsáv kerüljön Kőe-K jelű egyéb kötőtpályás közlekedési területbe a KÖu területhasználatból.</p> <p>Az átsorolás egyenlege a következő:</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>átsorolás</th><th>Gá</th><th>Kőe-K</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>területhasználatból</td><td>területhasználatba</td><td></td></tr> <tr> <td>Kőe-K</td><td>845</td><td></td></tr> <tr> <td>->26796/4 hrsz telekrésze</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>->26796/3 hrsz telekrésze</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>->26795/3 hrsz teleke egésze</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Kőu</td><td>549</td><td>2568</td></tr> <tr> <td>Átsorolt végállapot</td><td>8964</td><td>2568</td></tr> </tbody> </table> <p>A kérelmünkhöz mellékeljük a partnerségi véleményezésre bocsátott térképek felhasználásával készült módosítási javaslatunkat.</p> <p>1. AZ ÚJ FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÉS AZ ÚJ BFRSZ JAVASOLT TERÜLETHASZNÁLATA</p> <div> <div> <p>FTFT – Területhasználat partnerségi tervezete - átnézeti</p>  <p>FTFT – Területhasználat partnerségi tervezete</p> </div> <div> <p>BFRSZ - partnerségi tervezete átnézeti</p>  <p>JAVASOLT FTFT – Területhasználat</p> </div> </div>	átsorolás	Gá	Kőe-K	területhasználatból	területhasználatba		Kőe-K	845		->26796/4 hrsz telekrésze			->26796/3 hrsz telekrésze			->26795/3 hrsz teleke egésze			Kőu	549	2568	Átsorolt végállapot	8964	2568	
átsorolás	Gá	Kőe-K																								
területhasználatból	területhasználatba																									
Kőe-K	845																									
->26796/4 hrsz telekrésze																										
->26796/3 hrsz telekrésze																										
->26795/3 hrsz teleke egésze																										
Kőu	549	2568																								
Átsorolt végállapot	8964	2568																								

Ssz.	Vélemény	Válaszok																				
	<p>KÖe-K >> Gá Köu >> Gá KÖu >> KÖe-K</p>  <p>TÉRKÉPRÉSZLET</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>átsorolás</th><th>Gá</th><th>KÖe-K</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>területhasználatból</td><td colspan="2">területhasználatba</td></tr> <tr> <td>KÖe-K</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- 26796/4 hrsz telekrésze</td><td rowspan="3">8 415</td><td rowspan="3"></td></tr> <tr> <td>- 26796/3 hrsz telekrésze</td></tr> <tr> <td>- 26795/3 hrsz telek egésze</td></tr> <tr> <td>Köu</td><td>549</td><td>2 568</td></tr> <tr> <td>Átsorolt végállapot</td><td>8 964</td><td>2 568</td></tr> </tbody> </table> <p>FTFT – Területhasználat partnerségi tervezete</p>  <p>JAVASOLT FTFT – Területhasználat</p>	átsorolás	Gá	KÖe-K	területhasználatból	területhasználatba		KÖe-K			- 26796/4 hrsz telekrésze	8 415		- 26796/3 hrsz telekrésze	- 26795/3 hrsz telek egésze	Köu	549	2 568	Átsorolt végállapot	8 964	2 568	
átsorolás	Gá	KÖe-K																				
területhasználatból	területhasználatba																					
KÖe-K																						
- 26796/4 hrsz telekrésze	8 415																					
- 26796/3 hrsz telekrésze																						
- 26795/3 hrsz telek egésze																						
Köu	549	2 568																				
Átsorolt végállapot	8 964	2 568																				

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p data-bbox="376 204 792 229">BFRSZ – 1. melléklet partnerségi tervezete</p> <p data-bbox="891 204 1196 229">JAVASOLT BFRSZ – 1. melléklet</p> <div data-bbox="360 256 1294 727"> </div> <p data-bbox="584 730 958 756">HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS A LÉGI FOTÓVAL</p> <div data-bbox="477 775 1059 1190"> </div>	

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p data-bbox="613 196 882 213">HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV</p>  <p data-bbox="344 730 1155 778">A szabályozási terven az épületek a légifotó és geodézia alapján kiegészítésre kerültek, a földhivatali térkép azokat nem tartalmazza teljes körűen.</p> <div data-bbox="371 794 1211 1337"> <div data-bbox="443 798 703 815">GEODÉZIAI FELMÉRÉS - 2024</div>  <div data-bbox="797 798 1205 815">FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁS SZERINTI TÉRKÉP</div>  </div>	

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p data-bbox="353 204 840 225">FOTÓK A TERÜLETRŐL</p> <p data-bbox="353 231 817 252">Az egy egységet képező MADRIDI ÚT 7. – 8 légifotója</p>  <p data-bbox="353 539 978 560">26796/4 hrsz. MADRIDI ÚT 7. VÖRÖSKERESZT - HAJLÉKTALANSZÁLLÓ</p>   	


Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p style="text-align: right;">Erdőhatárak és Földhatal</p> <p style="text-align: right;">Lechner Nonprofit Kft. - Földhatal</p> <p>Budapest Fővárosi Közművelődési Főosztály Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, PF 101</p> <p>E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat</p> <p>Helyrajzi szám: BUDAPEST XIII KER. belterület 26796/3 Megrendelés szám: 9000/2153/2025 Méretny: 1:1000</p>  <p>A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretének levételére nem használandó!</p>	

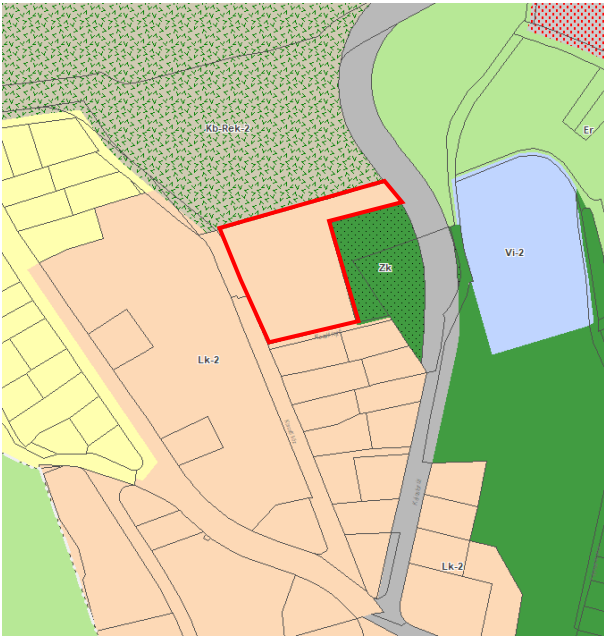
15. Angol Property Kft.

(Iktatószám: FPH059/13-241/2025)

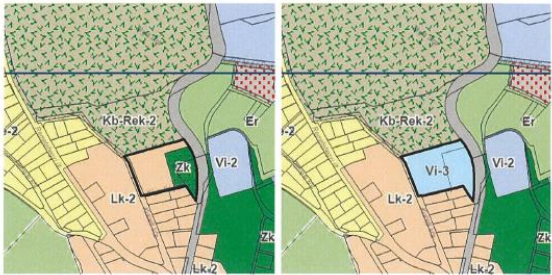

SSZ.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 15.1.	Mellékelten küldöm az Angol Property Kft. Fővárosi Településterv (FTT) partnerségi egyeztetése keretében benyújtásra kerülő kezdeményezését a Budapest III. kerületében a British International School Alapítványi Óvoda, Általános és Középiskola által használt, az FTT tervezetében Lk-2 és Zk területhasználatként rögzített területek Vi-3 területhasználatú területbe történő átsorolásának tárgyában.	Döntést nem igényel. A hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.

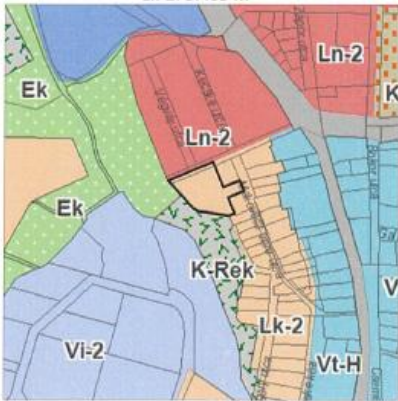
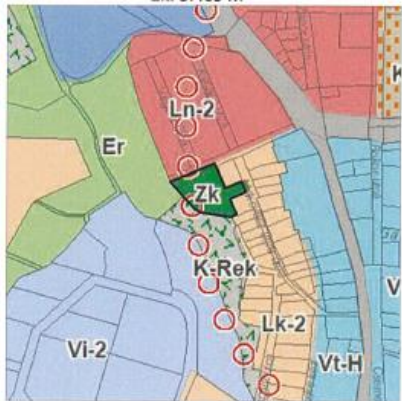
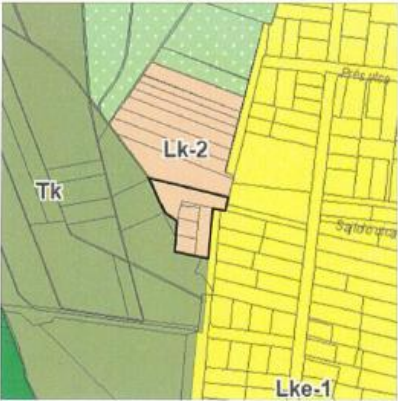

SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p>A kérelem eredeti példányát levélben is megküldjük a Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályának címezve.</p> <p>Tárgy: Fővárosi Településterv (FTI) partnerségi egyeztetés, Angol Property Kft. kérése - Budapest III. kerületében a British International School Alapítványi Óvoda, Általános és Középiskola által használt, az FTI tervezetében Lk-2 és Zk területhasználatként rögzített területek átsorolásának kezdeményezése Vi-3 területhasználatú területbe.</p> <p>Tisztelt Főpolgármester Úr!</p> <p>Cégünk, az ANGOL PROPERTY Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonában áll a Budapest III. kerület belterület, 16389 helyrajzi számú, 1037 Budapest III. kerület Kiscelli köz 17. szám alatt található, „kivett általános iskola, óvoda” megnevezésű, 8145 m2 alapterületű ingatlan, amely 2004 óta a nemzetközi presztízsű British International School Alapítványi Óvoda, Általános és Középiskola (továbbiakban: „Angol Iskola”) oktatási épületének elhelyezését biztosítja.</p> <p>Az ingatlan 2015-ben történt megvásárlása óta Társaságunk működésének fő célja, hogy az Angol Iskola oktatási, sport és egyéb közösségi infrastrukturális igényeit folyamatosan, az iskola pozíciójához méltó módon kielégítsük. Ennek a célnak a megvalósítására tulajdonszerzésünk óta több ingatlanberuházást (pl. iskolaépület bővítése) is megvalósítottunk, illetve bérleti együttműködéseköt kötöttünk és további együttműködések létrejöttében működünk közre a szomszédos - sportinfrastruktúrát és parkolókat biztosító - ingatlanok tulajdonosaival.</p> <p>Az iskola sport célú infrastrukturális igényeinek kielégítésére - sportpálya fenntartására - szolgál az a 4664 m2-es, az Angol Iskola ingatlannal közvetlenül határos, a Budapest III. kerület belterület 16385/5, valamint 16391/13 hrsz.-ok alatt található, kizárólagos önkormányzat i tulajdonú területrészt is, melyet Társaságunk hosszú távon bérel Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatától és - a bérleti szerződésbe n rögzített önkormányzati hozzájárulással - a teljes bérleti időtartamra albérletbe ad az Angol Iskola részére.</p> <p>Az önkormányzati terület 2004 óta történő folyamatos bérletének célja az Angol Iskola ingatlan tulajdonosa által mindvégig az Angol Iskola infrastrukturális igényeinek kielégítése volt; a vonatkozó bérleti szerződések rögzítik, hogy „a British International School elnevezésű iskolaépület és a Bérlemény egy gazdasági egységet képez, amelynek fenntartásához fűződő érdeket Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik.”</p>	

SSZ.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 15.2.	<p>Jelen, a lentiekben részletesen bemutatásra kerülő területhasználati átsorolási kezdeményezésünk célja, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> a fent bemutatott, az Angol Iskola infrastrukturális igényeit hosszú távon kielégítő terület építési szabályozása is az immár két évtized óta fennálló valós, hosszú távú intézményi célú használatot tükrözze, valamint a jelenleg két különböző területfelhasználási egységbe, és az FTI tervezetén is ennek megfelelő két különböző területhasználatba tartozó, ténylegesen azonban egy gazdasági-használati egységet képező terület egységes építészeti szabályozása, így a későbbiekben esetlegesen a telkek összevonásának és egységes fejlesztésének lehetősége megteremtésre kerüljön. <p>Az Angol Iskola által használt ingatlanok rövid bemutatása</p> <p>Az Angol Iskola oktatási épülete a Budapest III. kerület Kiscelli köz 17. szám alatt található, jelenleg 16389 hrsz.-ú telken épült, majd kezdte meg működését 2004-ben.</p> <p>Az ingatlan tulajdonosa már a kezdetekor megállapodást kötött a III. Kerületi Önkormányzattal a tulajdonában lévő Zkp besorolású, jelenleg 16391/13 hrsz.-ú és 16385/5 hrsz.-ú ingatlanok 4.664 m2 nagyságú területének sportpálya és parkolási célokat kielégítő bérletéről.</p> <p>A 2016/17-es tanév kezdetére az iskolaépületet egy északi szárnyal bővítettük.</p> <p>Az elkövetkező években (2019-ig) megépült a szomszédos Kb-Rek-2/Sp-1 övezetbe sorolt 16266/14 hrsz.-ú telken a Bikák Kosárlabda Kft. Angol Iskola által is használt sportkomplexuma. A két létesítmény szoros együttműködése során közös belső parkolási rendszer is kialakításra került.</p> <p>Az iskola megközelítése egyrészt a Kiscelli köz felől történik, másrészt a Kiscelli utca felől biztosított. A fejlesztések során az Angol Iskola által használt ingatlanokon nagyszámú gépjármű ingatlanon belüli parkolási lehetősége került megteremtésre.</p> <p>Övezeti besorolások</p> <p>Az építés időszakában a terület még a BVKSZ alapú ÓBVSZ hatálya alá tartozott és 1-111-AI/2 építési övezetbe, tehát intézményterületbe volt sorolva. A 2015-ben hatályba lépett - akkor még új - fővárosi TSZT a területet Lk-2 területfelhasználási egységbe sorolta, és ennek megfelelően a 2018-ban elfogadott ÓBÉSZ Lk- 2/AI/SZ-E2 alapintézményi építési övezetbe került.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A véleményben javasolt pótlási területeket (térképen sárga kontúrral jelölve) az FTT véleményezési dokumentációja már közpark, közkertbe (Zk) általános használatba sorolta, így ezek nem tekinthetők megfelelő pótlási területnek. A Makovecz Imre utcai terület az ÓBÉSZ-ban is már zöldterületbe sorolt.</p> 

SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p>Jelen kezdeményezésünk azt célozza, hogy a terület Fővárosi Településtervezési terv szerinti területhasználati szabályozása az immár két évtized óta fennálló valós, hosszú távú intézményi célú használatot tükrözze.</p> <p>Közép-hosszú távú terveink között szerepel továbbá lehetőség szerint a jövőben a területen az iskola oktatási infrastruktúra-bővítési lehetőségének megteremtése az iskola funkcionális igényeinek megfelelően. (Erre vonatkozóan a szomszédos Kb-Rek-2/Sp-1 övezetbe sorolt terület alkalmas lett volna, azonban annak átsorolása beépítésre szánt területbe a Budapest agglomeráció területrendezési terve alapján nem lehetséges. Ezért újragondoltuk a fejlesztési elképzelésünk lehetőségeit, így az iskolai funkció jövőbeni bővítési lehetőségének a sportterületként hasznosított jelenlegi Zkp övezet átsorolását és a későbbiekben esetlegesen a terület telkünkhez való csatolását látjuk.)</p> <p>JAVASLAT</p> <p>A jelenlegi használat szerinti kialakítást azonban nem tudjuk jogilag rendezni, mivel a ma még Zkp besorolású területtel az iskola telke nem vonható össze, mivel egy telek nem tartozhat két övezetbe a jogszabály szerint.</p> <p>Szándékunkban áll a III. Kerületi Önkormányzattal annak lehetőségét egyeztetni, hogy a jelenlegi sportpálya területét megvásároljuk, majd azt - ha a terület megvásárlása számunkra lehetővé válna - az iskola telkéhez csatoljuk, azonban ennek egyik alapfeltétele, hogy a hatályos TSZT szerinti Zkp alapján az új Fővárosi településtervezési átemelt Zk zöldterületi besorolás megváltozzon, és építési övezet alapját képező Vi-3 területhasználatba kerüljön.</p> <p>Ezzel kapcsolatban egyben azt is javasoljuk, hogy a jelenlegi Lk-2 besorolás - ami lakóterület - is változzon meg Vi-3 intézményi területre. A javaslat tehát összefoglalva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16389 hrsz. telek Lk-2 területhasználatból legyen átsorolva Vi-3 kategóriába és • 16385/5 és 16391/13 telkek Zk területhasználatból legyenek átsorolva Vi-3 kategóriába. <p>Ezzel egy önálló területhasználati kategória jön létre az Lk-2 terület szélén, telekjogilag is megteremtve az iskolaterület tényleges használat szerinti rendbe tételének lehetőségét.</p> <p>A hatályos ÓBÉSZ szerint az Lk-2/AI/SZ-E2 alapintézményi építési övezet meghatározó paraméterei a következők, melyek változtatása nem indokolt:</p>	<p><i>A véleményben javasolt pótlási területek (sárga kontúrral)</i></p> <p>A zöldterületet javasolt a térségben pótolni, annak érdekében, hogy a környező lakóterületekhez tartozó zöldterület mértéke ne csökkenjen. A kompakt város elveinek megfelelően azt nem a kerület egy távoli pontján, hanem az adott környező lakóterület érdekében a pótlandó területhez minél közelebb javasolt pótolni.</p> <p>Az iskola telke (16389 hrsz.) Lk-2 területhasználati egységből Vi-3 területhasználati egységbe történő átsorolása a telek léptéke miatt (kb. 0,8 ha) nem javasolt, mivel a TSZT módszertana alapján önálló egységként a kb. 3 ha-os területek szerepelnek.</p>  <p><i>Az iskola telke (16389 hrsz.) - Piros kontúrral</i></p> <p>A telek jelenlegi használata szerint az Lk-2-ben létesíthető rendelkezéseknek megfelelő, az iskola működését nem befolyásolja, megfelelő építési paraméterek megállapíthatóak. A Fővárosi településtervezési tervhez képest új javaslat szükséges a zöldterület pótlására. Mivel a területen a hatályos tervek figyelembevételével meghatározott fejlesztési céltól eltérő általános használatba történő átsorolás megvalósítása tervezett, azt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott módosítási döntés kizárólag ezek ismeretében hozható.</p>

SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p>Lk-2/AI/SZ-E2 alapintézményi építési övezet beépítési % terepszint felett 35 % beépítési % terepszint alatt 45 % általános szintterületi mutató 1,15 parkolási szintterületi mutató 0,5 zöldfelületi minimum % 35 épületmagasság 10,5</p> <p>A területre vonatkozó Vi-3 szintterületi átlagértékének javaslata: szintterületi átlagérték szá 1,75 funkcionál is szintterületi átlagérték szfa 1,25 parkolási szintterületi átlagérték szpá 0,5</p> <p>Ezzel az átsorolással a terület már kialakult használatának végleges rendezése meg tud történni. Ennek másik feltétele lesz a területre vonatkozó új FTFT és BFRSZ alapján az új kerületi szabályozás során a terület újraszabályozása. Ehhez telepítési tanulmánytervet kívánunk kidolgoztatni, mellyel a III. Kerületi Önkormányzatnál a végleges állapot szabályozását tudjuk majd kérelmezni és településrendezési szerződésben megállapodni a környezet rendezéséről, elsősorban a közlekedési és parkolási feltételek megvalósításáról.</p> <p>ZÖLDTERÜLET PÓTLÁS</p> <p>A TrTv. 12. § (3) bekezdés a) pontja szerint akkor lehet zöldterületi besorolást megváltoztatni, ha legalább annak 25%-kal növelt területe a kerület területén pótlásra kerül. Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi 5.375 m²-es zöldterületet másutt legalább 6.719 m²-zöldterülettel kell pótolni. Áttekintve az FTFT tervezetét két olyan helyszínt is találtunk, ahol beépítésre szánt területből Zk terület lenne. Az egyik a Makovecz Imre utca 16179/4 hrsz. alatti Lk-2 jelű övezetbe sorolt telek, melynek területe 3.404 m² • A másik, a Mocsáros dűlő szélén, a Gladiátor utcában található 23018, 23017/1,23016/1, 22995/125 hrsz.-ú telekcsoport és a 23019/1 hrsz. közterület egy része, összesen 4.957 m² terület. Mindkettő Lk-2 kategóriában van a hatályos TSZT-ben és Zk területhasználatba kerül az FTFT-ben. A kettő együtt 8359 m², tehát bőven pótolni tudja a javaslatunk szerinti zöldterület előírt pótlását, és mindkettő önkormányzati tulajdonban van.</p> <p>Tisztelt Főpolgármester Úr!</p> <p>Kérjük, hogy a jelen javaslat szerinti kérelmünk támogatásával segítsék elő a British International School Alapítványi Óvoda, Általános és Középiskola kialakult állapotnak megfelelő rendezését, ezzel megteremtve az önkormányzattal való megállapodás és ezek folyománya ként egy esetleges későbbi telekegyesítés megvalósulásának egyik alapfeltételét.</p>	

SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p>Kérelmünk mellékletében</p> <ul style="list-style-type: none"> • bemutatásra kerül a változtatási szándékunk térképi megjelenítése és a fentiekben jelzett zöldterület pótlás két helyszíne, továbbá • a Vi-3 területhasználat és a jelenlegi övezeti paraméterek alapján történő szintterületi átlagérték megállapításának számítása • a zöldterület pótlás megfelelőségének bemutatása • a biológiai aktivitásérték megfelelőségének igazolása, bár utóbbi nem feltétlenül szükséges, mivel teljesen új településterről van szó. <p>MELLÉKLET: A KÉRELEM TÉRKÉPI JAVASLATAI</p> <p>1. AZ ÚJ FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÉS AZ ÚJ BFRSZ JAVASOLT TERÜLETHASZNÁLATA</p> <p>FTFT – Területhasználat partnerségi tervezete JAVASOLT FTFT – Területhasználat</p> <p>Lk-2 >> Vi-3 és Zk >> Vi-3</p>  <p>BFRSZ – 1. melléklet partnerségi tervezete JAVASOLT BFRSZ – 1. melléklet</p> <p>Lk-2 >> Vi-3 és Zk >> Vi-3</p> <p>sztintterületi átlagérték: Vi-3: 1.75 (1.25+0.5)</p> 	

SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p data-bbox="533 225 1014 248">ZÖLDTERÜLET PÓTLÁS KÉT FTFT-ben RÖGZÍTETT HELYSZÍNE:</p> <div data-bbox="367 272 1178 344"> <div> <p>hatályos TSZT - területfelhasználás</p> <p>(Makovecz Imre utca)</p> <p>Lk-2 >> Zk</p> </div> <div> <p>FTFT partnerségi tervezete</p> </div> </div> <div data-bbox="367 344 1178 770"> <div> <p>Lk-2: 3.405 m²</p>  </div> <div> <p>Zk: 3.405 m²</p>  </div> </div> <div data-bbox="367 810 1178 911"> <div> <p>hatályos TSZT - területfelhasználás</p> <p>Mocsáros dűlő, Gladiátor utca</p> <p>Lk-2 >> Zk</p> </div> <div> <p>FTFT partnerségi tervezete</p> </div> </div> <div data-bbox="367 911 1178 1337"> <div> <p>Lk-2 4.954 m²</p>  </div> <div> <p>Zk: 4.954 m²</p>  </div> </div> <p data-bbox="734 1382 855 1406">SZÁMÍTÁSOK</p>	

- 100 -

VÁLTOZÁS						
BFRSZ partnerségi tervezete szerint						
TERÜLETI HASZNÁLÁSI BEVÉZ	BFRSZ TERÜLETI JELŐZŐ	BFRSZ FUNKCIONÁLIS SZINTTERÜLET	BFRSZ PÁROLÁSI SZINTTERÜLET	FTFT-BEN ELVÁRT ZÖLDTERÜLET		
jelenlegi Lk-2	245 247	270 642	239 050	132 134	10 812	93 843
jelenlegi Zkp	5 375		398 950			
kérelemben javasolt BFRSZ változás szerint						
TERÜLETI HASZNÁLÁSI BEVÉZ	BFRSZ TERÜLETI VÁLTOZÁS	BFRSZ FUNKCIONÁLIS SZINTTERÜLET	BFRSZ PÁROLÁSI SZINTTERÜLET	FTFT-BEN ELVÁRT ZÖLDTERÜLET		
MÓDOSÍTÁS: Lk-2	254 409	182 837	138 245	89 743		
Új: VI-3	14 233	229 098	7 117	135 323		89 743
MEGSZÜNŐ: Zkp						
különbözet		11 343		7 648		1 300
	változás	6%	változás	2%	változás	-10%

VÁLTOZÁS						
HATÁLYOS ÖRÉSZ ÖVEZETEK SZERINT						
TERÜLETI HASZNÁLÁSI BEVÉZ	ÖRÉSZ TERÜLETI VÁLTOZÁS	ÖRÉSZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLET	ÖRÉSZ PÁROLÁSI SZINTTERÜLET	ÖRÉSZ ZÖLDTERÜLET		
jelenlegi Lk-2	138 423	230 751	124 185	134 211	141 940	147 538
jelenlegi Zkp	5 375		136 195		3 198	
JAVASOLT ÖVEZETMÓDOSÍTÁS UTÁN AZ ÚJ TERÜLETI SZABÁLYOZÁSBAN						
TERÜLETI HASZNÁLÁSI BEVÉZ	ÖRÉSZ TERÜLETI VÁLTOZÁS	ÖRÉSZ FUNKCIONÁLIS SZINTTERÜLET	ÖRÉSZ PÁROLÁSI SZINTTERÜLET	ÖRÉSZ ZÖLDTERÜLET		
MÓDOSÍTÁS: Lk-2	259 888	124 356	109 585	141 527		
Új: VI-3	14 853	289 781	25 931	6 527	4 869	148 205
MEGSZÜNŐ: Zkp						
különbözet		6 380		2 645		1 313
	változás	5%	változás	2%	változás	-10%

ZÖLDTERÜLET PÓTLÁSA

beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt terület Ttv 12.8 (2) és (3a) szerinti igazolás		
	kiegészített terület	új terület
Zkp	5 375	5 375
beépítésre nem szánt terület csökkenése		5 375
Lk-2	265 267	256 409
beépítésre szánt terület csökkenése		8 858
ÖSSZES TERÜLET változás		14 233
új VI-3 terület		14 233
átbolyerzett Zkp terület		-
Zkp		-
ÖSSZES TERÜLET változás		14 233
Zkp pótlási igény állapja		5 375
Zkp pótlás igény +25%-al növelt értéke		6 719
Pótlási igény Zkp besorolással		6 719
1. PÓTLÁS: FTFT tervezet szerint: Lk >>>		
Makovecz I. utcában	Zk	3 405
2. PÓTLÁS: FTFT tervezet szerint: Lk >>>		
Mocsáros - Gladiátor utcában	Zk	4 954
		8 359
Pótlott Zkp többlet		1 640
Pótlott zöldterület		8 359
Pótlott zöldterületi arány		124%
		megfelel

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁSA

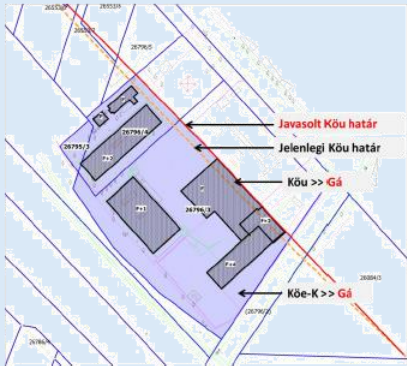
terület m2			terület ha			biológiai aktivitás érték		
jelenlegi TSZT	TERVEZETT FTFT	terület-felhasználási egység	jelenlegi TSZT	tervezett FTFT	BAÉ értékmutató	jelenlegi TSZT	tervezett FTFT	BAÉ VÁLTOZÁS
5 375	8 359	Zkp	0,54	0,84	6,00	3,23	5,02	1,79
265 267	256 409	Lk-2	26,53	25,64	1,20	31,83	30,77	1,06
14 233		VI-3	-	1,42	0,50	-	0,71	0,71
270 642	279 001		27,06	27,90		35,06	36,50	1,44
						BAÉ NÖVEKMÉNY:		1,44




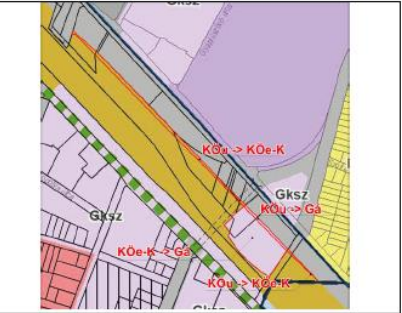
16. Legend Europe Kft


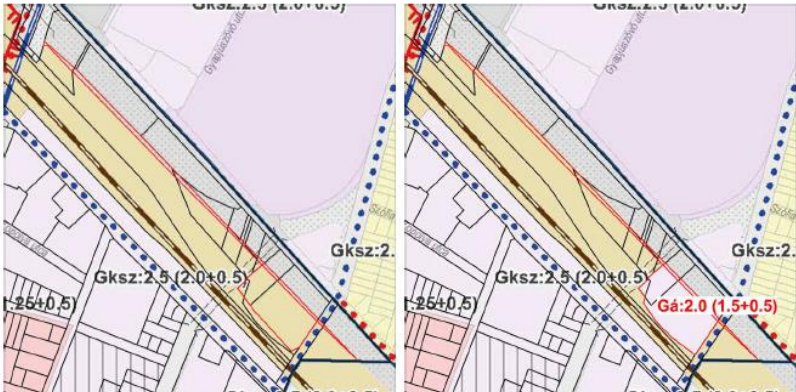
(Iktatószám: FPH059/13-230/2025)



SSZ.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 16.1.	Csatoltan megküldöm a Fővárosi Településterv partneri véleményezésének keretében a kérelmünket és javaslatunkat a XIII. kerület Madridi út 7-9. számú telkek Gá – általános gazdasági területbe sorolása ügyében. Várjuk szíves visszajelzésüket és remélhetőleg pozitív válaszukat.	Döntést nem igényel, a hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.
PARTNER 16.2.	Tárgy: javaslat és kérelem a Fővárosi településterv partnerségi egyeztetése keretében Budapest XIII. kerület Madridi út 9. 26796/4 hrsz. alatti telek átsorolása Gá – általános gazdasági terület területhasználatba Tisztelt Főpolgármester Úr! Alulírott, a LEGENDE EUROPE Kft. ügyvezetője (1131 madridi u 9.), a Madridi út. 9. szám (26796/3 hrsz.) alatti telek többségi tulajdonosaként a következő kéréssel fordulok Önökhöz. Egy több éves problémát szeretnénk megoldani, melynek a kulcsa a hatályos építési szabályozás felülvizsgálatában rejlik. A szóban forgó telek jelenleg Kők – vasúti terület besorolásban van a hatályos TSZT-ben és a kerületi építési szabályzat is ennek megfelelően szabályozza. Ez azt jelenti, hogy a terület – annak ellenére, hogy a telken engedéllyel épült épületek és egyéb építmények találhatók – beépítésre nem szánt területnek számít. A telken több épület található, irodai, kereskedelmi, szolgáltatási, raktározási funkcióval. A telken álló 4 emeletes épület és a szomszédos telken álló két emeletes épületet irodaháznak építette a MÁV az 1970-es években. Az ingatlant később a MÁV értékesítette a vele szomszédos Madridi út 7. szám alatti telekkel együtt. A használatunkban lévő épület tehát eredetileg irodaház volt, melyben szándékunk szerint munkásszállást vagy kollégiumot kívánunk kialakítani. Számunkra elengedhetetlen, hogy az emeletes épület felújítása és átalakítása utáni használatbavételi engedélyt megkapjuk. Azonban az épület még csak régi állapotában szerepel a földhivatali térképen, és végleges formájának feltüntetése – az ellentétes övezeti besorolás miatt – nem lehetséges. Emiatt az épület nem kap fennmaradási engedélyt. Ugyanezzel a problémával küzd a szomszédos Madridi u. 7. szám alatti hajléktalanszállójának tulajdonosa a Magyar Vöröskereszt is, ahol a külső lift beüzemelésére amiatt nem kapnak engedélyt, mert nincs feltüntetve az épület a földhivatali térképen, és az övezeti besorolás és a tervezett Körvasúti körút szabályozási vonala ezt ellehetetleníti. Kérjük ezért, hogy az ingatlanunk és vele együtt a szomszédos ingatlan jelenlegi rendeltetései (szállás, szolgáltatás, kereskedelem, raktározás) megfelelően a Kőe-K vasúti terület besorolás helyett az új fővárosi településtervben „Gá” – általános gazdasági terület kategóriába sorolni szíveskedjenek telkeinket és a Köu feltüntetett határvonalát is módosítsák az alábbiakban részletezettek szerint.	Részben elfogadásra javasolt. A tervezett közlekedési fejlesztések bizonytalan területigénye miatt a vasúti és a közúti területek között javasolt, új beépítésre szánt gazdasági terület nem alakítható ki. Azonban a közúti közlekedési általános használat szerinti (KÖu) területek még közterületté nem alakított részein a BFRSZ 18. §-a lehetővé teszi az ideiglenes használatot. Az előírás kiterjesztésre kerül az egyéb kötőpályás közlekedési területek részét képező területekre (KÖe-K) vonatkozóan is. Ennek érdekében BFRSZ 18.§ az alábbiak szerint módosul: „18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, valamint az egyéb kötőpályás közlekedési területeken, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők, kivéve akadálymentesítést szolgáló épületrészek létesítéskor, a rendeltetések nem módosíthatók, és számuk nem bővíthető.”







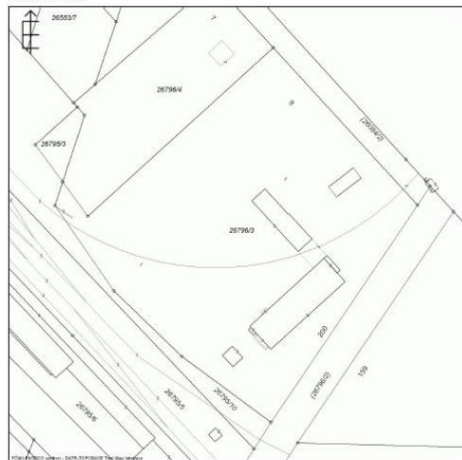
SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p>A telek jelentős részét a tervezett körvasúti körút miatt le kell szabályozni, ami a 26796/4 hrsz. telek esetében 57 % visszamaradó telekterületet a 26796/3 hrsz. esetében 69%-os visszamaradó területet eredményez. Tudomásul vesszük nyilvánvalóan egy új fővárosi körút kiszabályozási igényét, azonban kérjük, hogy a tervezett Köu lehatárolás vegye figyelembe a végleges állapotú épületünket. Ezért kérjük, hogy a geodéziai felmérés alapján a KÖu szélességét a melléklet szerinti térképeken cca 4,7 méterrel csökkentse. A BFRSZ „Közúti és vasúti fejlesztéseinek minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt helyeken” című 4. számú melléklete szerint a térképen a legközelebbi jelölés (XIV. és XV. kerület közötti szakaszon) az 1B-1B keresztmetszeti elrendezést határozza meg minimális szélességként a tervezett közútra, mint főútra vonatkozóan. Ez a melléklet szerint középső zóldsávval elválasztott 2x2 sávós főút, további kétoldali zóldsávval és járdával. Ennek helyigénye a TÉKA 28. § (2) b) pontja szerint 40 méter. A javasolt csökkentett keresztmetszeti szélesség a tervezett keresztmetszetet be tudja fogadni. A hatályos és a tervezett FTFT tervlapon szereplő 58-60 méteres szabályozási szélesség tehát csökkenthető 4,7-5,0 méterrel, és így a Köu szabályozási szélessége ezen a szakaszon 53 méter lehetne, figyelembe véve a jelen állapotban meglévő felújított és átépített épület északi határfalát.</p> <p>A javaslatunk és kérelmünk szerinti Gá általános gazdasági terület TÉKA alapján történő leírását a következők szerint tartalmazza az FTFT tervezetének III. Fejlesztési tervlap kötete (344. oldal):</p> <p>„Általános gazdasági terület</p> <p>Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények, köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények helyezésére szolgál, ahol az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ iroda, □ gazdasági területéhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás, □ gazdasági területéhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, □ a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, □ nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, □ egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, önálló lakóépület nem helyezhető el.” <p>Úgy véljük, hogy a felsoroltak a jelenlegi tevékenységeinket lefedik.</p> <p>Kérelmünk azonos a Madridi út 7. szám alatti hajléktalanszállóra szintén benyújtott partneri kérelemmel, mivel a kialakult állapot szerinti rendeltetéseket továbbra is fenn kívánjuk tartani, így javaslatunk mindkét használat szerinti telekrészt érinti. Javaslatunkat ezért a használat szerinti állapot figyelembevételével mindkét területrészt érintően készítettük el.</p>	






SSZ.	Vélemény	Válaszok												
	<p>A kérelem lényege tehát:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. a mellékelt FTFT térképeken jelölt Köe-K jelű egyéb kötőtpályás közlekedési területbe sorolt a Madridi út 9. szám (26796/3 hrsz.) és Madridi út 7. (26796/4 hrsz.) távlatban a sem a vasúti rendeltetés, sem a tervezett főút számára nem szükséges telekrészeit, valamint természetben a Madridi út 7. 26796/4 hrsz.-szel együtt használt 26795/3 hrsz. telket sorolják Gá – általános gazdasági terület területhasználatba; 2. az épületünk távlati megmaradása érdekében a Köu terület szélessége kerüljön csökkentésre 53 méterre, vagy annál kisebbre a jelezett két telek előtti szakaszon, (cca. 4.7-5,0 m) méter csökkentés, és a telkeink részét képező érintett sáv kerüljön szintén Gá – általános gazdasági terület – területhasználatba, továbbá 3. a szabályozás azonos szélességének biztosítása érdekében a jelölt hosszon a telkektől nyugati irányban elkeskenyedő területsáv kerüljön Köe-K jelű egyéb kötőtpályás közlekedési területbe a KÖu területhasználatból. <p>Az átsorolás egyenlege a következő:</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th><th>Gá</th><th>Köe-K</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Köe-K (26796/4) és 26796/3 hrsz telekrészek</td><td>8 415</td><td></td></tr> <tr> <td>Köu</td><td>549</td><td>2 568</td></tr> <tr> <td>Átsorolt végállapot</td><td>8 964</td><td>2 568</td></tr> </tbody> </table> </div> <p>Az egymással szomszédos telkek átsorolása a kialakult állapot fenntartása, épületeink működtetése érdekében szükséges. Az itt működő létesítmények fenntartását veszélyezteti, hogy építési jog szempontjából vasúti besorolású területen működnek, így a fejlesztési szándékaikat nem realizálhatják. Tekintettel arra, hogy annak idején a MÁV adta el telkeket, ebből fakadóan nincs rá szüksége sem folyópályaként, sem üzemi területként, a vasútfejlesztés lehetőségeit épületeink nem akadályozzák.</p>		Gá	Köe-K	Köe-K (26796/4) és 26796/3 hrsz telekrészek	8 415		Köu	549	2 568	Átsorolt végállapot	8 964	2 568	
	Gá	Köe-K												
Köe-K (26796/4) és 26796/3 hrsz telekrészek	8 415													
Köu	549	2 568												
Átsorolt végállapot	8 964	2 568												

SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p>Tudomásunk szerint kérésünket már a 2024 évi tervezői egyeztetés keretében tolmácsolta a kerületi önkormányzat, de sajnálattal tapasztaltuk, hogy a térképeken nem jelent meg a tevékenységeink fennmaradását biztosító Gá – általános gazdasági terület – területhasználat.</p> <p>Kérem javaslatunk szíves figyelembe vételét a partnerségi kérelmünk befogadásával és annak térképi átvezetésével.</p> <div data-bbox="353 440 1176 1423"> <p>1. AZ ÚJ FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÉS AZ ÚJ BFRSZ JAVASOLT TERÜLETHASZNÁLATA</p> <div data-bbox="365 536 1176 900"> <div> <p>FTFT – Területhasználat partnerségi tervezete - átnézeti</p>  </div> <div> <p>BFRSZ - partnerségi tervezete átnézeti</p>  </div> </div> <div data-bbox="365 951 1176 1423"> <div> <p>FTFT – Területhasználat partnerségi tervezete</p>  </div> <div> <p>JAVASOLT FTFT – Területhasználat</p> <p>KÖe-K >> Gá KÖu>> Gá KÖu>> KÖe-K</p>  </div> </div> </div>	

SSZ.	Vélemény	Válaszok												
	<p>TÉRKÉPRÉSZLET</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Gá</th><th>Köe-K</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Köe-K (26796/4) és 26796/3 hrsz telekrészek</td><td>8 415</td><td></td></tr> <tr> <td>Köu</td><td>549</td><td>2 568</td></tr> <tr> <td>Átsorolt végállapot</td><td>8 964</td><td>2 568</td></tr> </tbody> </table> <p>FTFT – Területhasználat partnerségi tervezete JAVASOLT FTFT – Területhasználat</p>  <p>BFRSZ – 1. melléklet partnerségi tervezete JAVASOLT BFRSZ – 1. melléklet</p> 		Gá	Köe-K	Köe-K (26796/4) és 26796/3 hrsz telekrészek	8 415		Köu	549	2 568	Átsorolt végállapot	8 964	2 568	
	Gá	Köe-K												
Köe-K (26796/4) és 26796/3 hrsz telekrészek	8 415													
Köu	549	2 568												
Átsorolt végállapot	8 964	2 568												

SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p data-bbox="573 199 949 220">HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS A LÉGIFOTÓVAL</p>  <p data-bbox="618 691 904 711">HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV</p>  <p data-bbox="351 1267 1126 1321">A szabályozási terven az épületek a légifotó és geodézia alapján kiegészítésre kerültek, a földhivatali térkép azokat nem tartalmazza teljes körűen.</p>	


SSZ.	Vélemény	Válaszok				
	<table><tr><th>GEODÉZIAI FELMÉRÉS - 2024</th><th>FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁS SZERINTI TÉRKÉP</th></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	GEODÉZIAI FELMÉRÉS - 2024	FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁS SZERINTI TÉRKÉP			
GEODÉZIAI FELMÉRÉS - 2024	FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁS SZERINTI TÉRKÉP					
						
	<div><div>Elektronikusan aláírta: Lechner Nándorfi Kft. - Földhivatal</div><div><p>Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1199 Budapest, PC 101</p><p>E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat 2025.05.08 10:46:31</p><p>Helyrajzi szám: BUDAPEST XIII KER. belterület 26796/3 Megnevezési szám: 9000/2153/2025 Méretarány: 1 : 1000</p></div></div> <div>A térképmásolat a kataszteri állományban megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatokhoz tartozóval. A térképmásolat megegyezése leírására nem használatos.</div>					

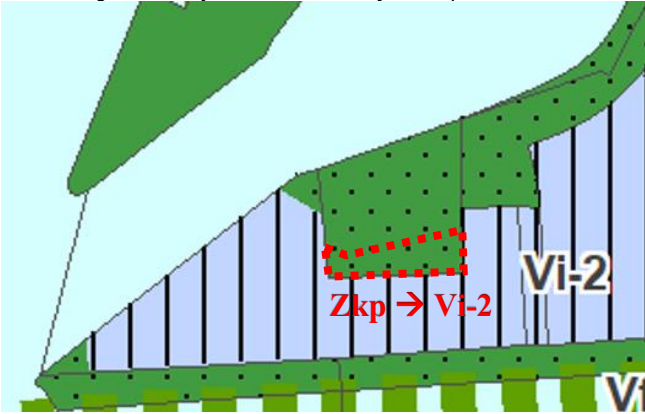
SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p data-bbox="658 213 853 236">FOTÓK A TERÜLETRŐL</p> <p data-bbox="358 240 515 263">MADRIDI ÚT 7. - 9</p>  <p data-bbox="358 552 613 574">26796/4 hrsz. MADRIDÍ ÚT 9.</p> <p data-bbox="763 552 882 574">26796/3 hrsz</p>  <p data-bbox="358 1024 613 1046">26796/4 hrsz. MADRIDÍ ÚT 7.</p>   <p data-bbox="763 1024 882 1046">26796/4 hrsz</p> 	

17. Danubio Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

(Iktatószám: FPH059/13-232/2025)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 17.1.	<p>Javaslat és kérelem a Fővárosi településterv partnerségi egyeztetése keretében Budapest, XIII. kerület, 25880/3 hrsz.-ú ingatlan Danubio II. fejlesztési ütem kapcsán az ingatlan fejlesztését befolyásoló tervezettel kapcsolatban.</p> <p>Tisztelt Főpolgármester Úr!</p> <p>Alulírott DANUBIO Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja (székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124, nyilvántartásbavételi száma: 1222-32-1; továbbiakban: Fejlesztő) képviseletében az alábbiakban részletezett indokok mentén a tárgyi kérelemmel fordulunk Önökhöz.</p> <p>A Fejlesztő tulajdonában áll a Budapest, XIII. kerület Hajóépítő sétány 4 szám alatti, 25880/3 hrsz.-ú ingatlan, melyen már megvalósítottuk a DANUBIO lakóingatlan fejlesztés 1. ütemét. Ennek részeként kiépítettük az árvízvédelmi fővédműveket, és az azzal kapcsolatos part menti támfalrendszert, rézsút, sétányt, bekötő utat, játszóteret, egyéb infrastruktúra fejlesztéseket, mely beruházási elemek részben a saját telkünkön, részben a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületen valósultak meg, továbbá a Cserhalom utcai távvezeték kiváltásához is teljesítettük a kerületi Önkormányzattal való megállapodásban foglaltak szerinti közérdekű célra szóló kötelezettségvállalást.</p> <p>A beruházás második ütemének ingatlanfejlesztési célja egy olyan értékteremtő, városképi szempontból meghatározó, a rozsdáövezeti kaputárság megújulását szimbolikusan is reprezentálni szándékozó magasházas fejlesztés megvalósítása, ami a 2017-ben megépült 44 méter magas Duna Aréna mellett városépítészeti kompozíció szempontjából vertikális ellenpont, illetve duplikátorként városképi hangsúlyt tud adni annak északi oldalán, ezzel is erősítve a helyszín „kapu-társág” szerepét.</p> <p>Azonban jelenleg ezen ingatlanfejlesztési szándékunk sajnos különböző településrendezési szabályozási akadályba ütközik, ezért szempontjaink mérlegelését kérve kérelmezzük a Fővárosi Önkormányzat szabályozási kompetenciájába tartozó új Fővárosi településfejlesztési terv (FTFT), továbbá az új Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzat (BFRSZ) megalkotását oly módon, mely támogatja a fejlesztési szándékunkat.</p> <p>A tárgyi ingatlannal kapcsolatban 2025. március 17-én kérelmet és ahhoz csatolt telepítési tanulmánytervet nyújtottunk be Önöknek a hatályos TSZT és FRSZ, valamint a DÉSZ módosítását kérve. A XIII. kerület önkormányzatával már folyamatban vannak az ezzel kapcsolatos egyeztetések a tárgyi ingatlan vonatkozásában megkötendő TRSZ tekintetében. Jelen kérelmünk a készülő FTFT és BFRSZ megalkotására vonatkozik</p>	<p>Döntést nem igényel, tájékoztatást ad, a hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	annak reményében, hogy a fent említett TSZT és FRSZ módosítások korábbi kérelmünk szerint megtörténnek, így az új terv is jogfolytonosan követni tudja majd azokat.	
PARTNER 17.2.	<p>A FTFT és az BFRSZ tervezetének módosítási igényei:</p> <p>1. A tervezett fejlesztésünk a többszörösen díjnyertes Danubio 1. épület folytatásaként a korábbi elképzeléseknek megfelelően továbbra is lakófunkciójú épület megvalósítására vonatkozik. Bár feltett szándékunk, hogy a projektet minél előbb megvalósítsuk (ezért is nyújtottunk be a TSZT és FRSZ módosítására vonatkozó tanulmánytervet és kérelmet), a napjainkban tapasztalható viszontagságos gazdasági környezetben fel kell készülnünk minden eshetőségre, így arra is, hogy már csak az FTFT és BFRSZ alapú új KÉSZ alapján kaphatunk építési engedélyt. Ebben a számunkra nem kedvező időtávban ugyanakkor már a TÉKA szerint az intézményi vegyes területen elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot, mely ellentétes fejlesztési szándékunkkal, ellehetetlenítene a teljes fejlesztést, így féltő, hogy a kiváló adottságokkal rendelkező, fejlesztésre régóta előkészített terület további hosszú évekig hasznosítatlan maradna, penetrálva annak nívós lakókörnyezetét. Ezért szükségesnek látjuk, hogy a FOKA-öböl többi területéhez hasonlóan Ln-3 területhasználathoz kerüljön besorolásra az ingatlanunk a szomszédos, szintén lakófunkciójú fejlesztési területekkel együtt. Így egy egybefüggő nagyvárosias lakóterület kerülhet kialakításra a FOKA-öböl és az Újpesti-öböl mentén, mely a valós fejlesztési célokat jobban leképezi.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A területről törlésre kerül a változással érintett jelölés, illetve az elindult fejlesztésekre való tekintettel a terület Ln-3 általános használatba kerül átsorolásra.</p> <p>A szintterületi átlagérték javasolt értéke: Ln-3: 4,25 (3+1,25).</p> 
PARTNER 17.3.	<p>2. Az FTFT és BFRSZ tervezetének tervlapjain Duna menti teleksávban jelölt Vi-2 (javasolt Ln-3) és Zk közti határvonalak ingatlanunk tekintetében a korábbi TSZT-hez képest már kedvezőbbek, hiszen így a kiépített sétány menti teleksávban a kiépített védőmű teljes egészében a Vi-2 (javasolt Ln-3) területbe tartozik az öböl bejáratánál. A telek északi részén, az ún. „kisöböl” területén a kiépített védőmű nyomvonala ugyanakkor nem esik egybe a XIII. kerületi önkormányzat tulajdonában lévő 25903/2 telek határával, ezért az általunk már kiépített támfal vonaláig szándékunkban áll megvásárolni az önkormányzattól a telekrészt annak érdekében, hogy a tulajdoni és fizikai állapot megegyezzen. Erre vonatkozóan a kerületi önkormányzattal TRSZ előkészítése is folyamatban van annak reményében, hogy a TSZT és FRSZ módosítása 2025 év végéig a beadott telepítési tanulmányterv szerint módosításra kerül. Fontos hangsúlyozni, hogy a cél nem a létesíthető szintterület növelése, hanem a jogi és fizikai helyzet rendezése. Az FTFT-ben és BFRSZ-ben jelölt kisöböl menti Zk területhasználat a 25903/2 telek déli határát követi, így továbbra is övezethatárként, telekhatárként jelentkezne, ami ellehetetlenítene a szándékolt és szükséges telekrendezést, vagy az új KÉSZ</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>Az észrevételben szereplő javaslat a 25880/3 hrsz.-ú ingatlanon 2979m² zöldterület (Zk) csökkenést eredményez az intézményi vegyes területet (Vi-2) növelve, ami új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül.</p> <p>A zöldterületi átsorolás jelen esetére az alábbi törvényi előírások vonatkoznak:</p> <p><i>Méptv. 8. § (1) „A zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet”.</i></p> <p><i>Trtv. 12.§ (2) „Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.</i></p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>megalkotása során ismételt jogi problémákat fog keletkezni. A fentiek okán a Zk és Vi-2 (javasolt Ln-3) területhasználat határának módosítása válik szükségessé.</p>	<p>A XIII. kerületen belül a TSZT összesen 44,73 ha zöldterületet területfelhasználást (Zkp), míg az FTFT 47,99 ha zöldterület általános használatot (Zk) jelöl ki. Tehát a módosítással járó zöldterület-csökkenést a kerületben újonnan kijelölt, és az FTFT-ben is Zk-ba sorolt zöldterületek (Vizafogó park, Thurzó park) bőven kompenzálják, a fenti jogszabályi előírásnak megfelelő csereterület-többletet is biztosítva.</p> <p><i>Partnerségi véleményezés során kért újabb Zkp → Vi-2 átsorolás:</i></p> 
PARTNER 17.4.	<p>3. A térségben már megjelenő és tervezett magasházak mellett az új városrész kaputérképében városképileg kívánatos építészeti hangsúly, egy letűzött jelként "szolgáltató ikonikus magasház megvalósítása a célunk. A városépítészeti indítatású magasház FTFT-ben / BFRSZ - ben való kijelölésével a Duna és a FOKA-öböl bejáratának találkozásánál egy ikonikus építészeti szimbólum megvalósítása a megérkezés fontos pontját jelölheti ki, ami kiemelkedik az egységes, ám távolról monoton képet mutató, egybefüggő tömegmasszaként " megjelenő beépítésből, a Marina-part általános beépítési magasságához képest visszafogott szoborszerű épületeként.</p> <p>Szándékaink és partnereink építész szakmai meggyőződése szerinti is a Danubio fejlesztés II. üteme lehet a záloga a FOKA-öböl menti új városnegyed méltó és egyúttal végleges befejezésének, környezetrendezésének.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A Danubio II. fejlesztés területe különleges Duna-parti helyzetben van, szomszédságában a 44 méter magas Duna Arénával, a mellette lévő FOKA-öböllel és az a körül már meglévő és épülő nagyvárosias lakóépületekkel. A városszerkezeti pozíció és a már meglévő és tervezett nagyvárosias, lakó rendeltetésű beépítés, illetve a véleményben említett, a területre készített telepítési tanulmánytervben szereplő látványvizsgálatok sem indokolják új magasház helyének kijelölését a látványérzékeny Duna-part mentén. A Vi-2 területen 2022-ben már felülvizsgálatra, illetve módosításra is került a magasház elhelyezésére kijelölt terület (mely a Dunától távolabb esik és illeszkedik a Váci út mentén megjelenő nagyvárosias, magasházazs beépítésekhez, a Váci úti irodafolyosóhoz), ami a 25/2022. (VII. 14.) önk. rendelettel módosított FRSZ-ben került elfogadásra. A területen nem javasolt további 45 méteres magasház számára kijelölt hely, sem a beépítési magasság növelése, a hatályos 45 méteres magasház számára igénybe vehető korábbi területi lehatárolás megtartása szükséges a Duna felőli sziluett és érzékeny városkarakter megőrzése miatt.</p> <p>Budapest településképi arculati kézikönyve szerint, „Budapest különleges, egyedülálló part menti panorámája védendő, mind kilátás és rálátás tekintetében”, mely jelen terület esetében is indokolt, különösen a szomszédos FOKA-öböl körüli zöld- és rekreációs területek (valamint a tanulmánytervben is értékes elemként említett, a fejlesztési területen és</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		közvetlenül mellette kialakított sétány, játszótér és zöldfelületek komfortos használatának és benapozottságának megőrzése), illetve az Ln-3 nagyvárosias területen meglévő lakóépületek kilátás védelmének érdekében. A Dunától a Váci út felé emelkedő épületmagasságok által kialakuló városkarakter és látvány megbontása nem indokolt.
PARTNER 17.5.	<p>A kérelmünk további alátámasztásaként az alábbi indokolást adjuk elő:</p> <p>A helyzet tisztázására és az építésjogi lehetőségek feltárására az Urban-Lis Stúdió Kft.-vel telepítési tanulmánytervet készítettünk. A tanulmány több változatot dolgozott ki, melyek elemzése alapján a kiválasztott optimális verzió nyomán szeretnénk tovább haladni, és az egyeztetések nyomán kidolgozott véglegesített telepítési tanulmánytervvel kezdeményeztük a vonatkozó településrendezési tervek (TSZT, FRSZ, DÉSZ, valamint a kerületi kompetenciába tartozó KÉSZ) módosítását is.</p> <p>A TSZT / FRSZ / DÉSZ módosítás témájában szakmai egyetértés született arról, hogy a szabályozási vonal problémáját a műszakilag kialakított állapothoz való igazítással indokolt rendezni.</p> <p>A módosítás további célja a korábbi KSZT szerint biztosított építési lehetőségek reparálása, a telek területének kényszerű csökkentéséből adódó beépíthetőség visszakorlátozásának kompenzálása az építési hely és övezeti paraméterek releváns módosítása révén, azon feltétel tiszteletben tartásával és elfogadásával, hogy - a XIII. Kerületi Önkormányzattal történt egyeztetések szerint - a telken a szintterület nagysága nem haladhatja meg a DÉSZ által jelenleg biztosított nagyságrendet.</p> <p>Kérjük, hogy a fenti módosítási igényünket befogadni és a FTFT / BFRSZ véglegesítése során érvényesíteni szíveskedjenek. Természetesen készek vagyunk az ezzel kapcsolatos szükségessé váló szakmai és egyéb témájú egyeztetésre.</p>	<p>Döntést nem igényel, tájékoztatást ad, a hivatkozott észrevételeket a vélemény előző pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek. A Róbert Károly krt. menti csereterület kijelölése a kerületben már más helyen rendelkezésre álló új zöldterületi kijelölések figyelembevételével szükségtelen, illetve azzal kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy ez nem tekinthető érdemi csereterületnek, mivel az már jelenleg is az úszótelkes lakótelephez szervesen kapcsolódó, meglévő közkert átsorolását érinti.</p>
PARTNER 17.6.	<p>A korábban megküldött TSZT/FRSZ módosításra vonatkozó kérelmünket támogatta a XIII. Kerületi Önkormányzat is. A kerületi önkormányzat a módosítási javaslat szerinti természetbeni állapothoz igazodó rendezéssel egyetértett, a Zkp terület csökkentésének ellentételezéseként javasolt csereterület kijelölését a Róbert Károly körút mellett, valamint a magasház tekintetében a 45 méteres magasságot elfogadhatónak tartják.</p> <p>Tisztelt Főpolgármester Úr!</p> <p>Tisztelettel kérjük, hogy a fent leírtak szerinti elképzeléseink megvalósításában és a FTFT / BFRSZ megalkotása folyamán támogassa fejlesztésünket annak érdekében, hogy a hosszú ideje húzódo szabályozási probléma orvosolható legyen, továbbá, hogy a FOKA-</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A Danubio II. fejlesztés területe különleges Duna-parti helyzetben van, szomszédságában a Duna Arénával, a mellette lévő FOKA-öböllel és az a körül már meglévő és épülő nagyvárosias lakóépületekkel. A városszerkezeti pozíció és a már meglévő és tervezett nagyvárosias, lakó rendeltetésű beépítés, illetve a véleményben említett, a területre készített telepítési tanulmánytervben szereplő látványvizsgálatok azonban nem indokolják új magasház helyének kijelölését a látványérzékeny Duna-part mentén. A Vi-2 területen 2022-ben már felülvizsgálatra, illetve módosításra is került a magasház elhelyezésére kijelölt terület (mely a Dunától távolabb esik és illeszkedik a Váci út mentén megjelenő nagyvárosias, magasházazs beépítésekhez, a Váci úti irodafolyosóhoz), ami a 25/2022. (VII. 14.) önk. rendelettel módosított FRSZ-ben került elfogadásra. A területen nem javasolt további 45 méteres magasház számára kijelölt hely, sem a beépítési magasság növelése, a</p>

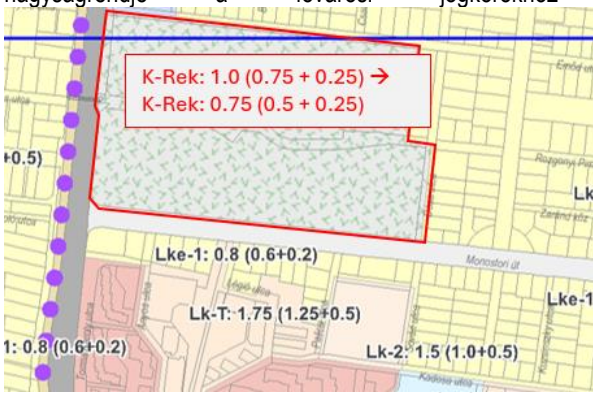
Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>öböl - és egyben az új városrész - meghatározó kapuzatát jelentő helyszínen méltó, a Duna Aréna sivár tömbjét ellenpontoszó ikonikus fejlesztés valósulhasson meg.</p> <p style="text-align: center;">MEGHATALMAZÁS</p> <p>Alulírott DANUBIO INGATLANALAP DANUBIO INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZALAPJA (székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., nyilvántartásba vételi száma: 1222-32-1; adószáma: 19043423-2-41; statisztikai számjele: 19043423-6810-915-13; képviseli: EQUILOR ALAPKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG [székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; cégjegyzékszáma: 01-10-047344; adószáma: 23838442-2-41; statisztikai számjele: 23838442-6630-114-01; alapkezelési tevékenységet engedélyező határozat száma: H-EN-III-1052/2012.; képviseli: [REDACTED] tag együttesen]; a továbbiakban: <u>Részalap</u>) ezúton meghatalmazza [REDACTED] meghatalmazottat, hogy a <u>Részalapot teljes jogkörrel képviselje</u> a Részalap tulajdonában álló, Budapest, XIII. kerület Hajóépítő sétány 4. szám alatti, 25880/3 hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozó <u>vonatkozó településrendezési tervek (TSZT, FRSZ, DÉS)</u> módosítása módosítására irányuló eljárásban, illetve az azt megelőző, Budapest Főváros Önkormányzatával folytatandó előzetes egyeztetések során.</p> <p>A Meghatalmazott jelen meghatalmazás alapján jogosult a Részalap nevében szóban és írásban teljes körben nyilatkozatot tenni a településrendezési szerződés módosításának előkészítésére irányuló egyeztetések során.</p> <p>Meghatalmazott a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.</p> <p>Kelt: Budapest, 2025. március 18. [REDACTED]</p> <p style="text-align: center;">DANUBIO INGATLANALAP DANUBIO INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZALAPJA képv.: EQUILOR Alapkezelő Zrt. képviseletében Pillár Zsolt, az igazgatóság elnöke és Melis János igazgatósági tag együttesen MEGHATALMAZÓ</p>	<p>hatályos 45 méteres magasház számára igénybe vehető korábbi területi lehatárolás megtartása szükséges a Duna felőli sziluett és érzékeny városkarakter megőrzése miatt.</p> <p>Budapest településképi arculati kézikönyve szerint, „<i>Budapest különleges, egyedülálló part menti panorámája védendő, mind kilátás és rálátás tekintetében</i>”, mely jelen terület esetében is indokolt, különösen a szomszédos FOKA-öböl körüli zöld- és rekreációs területek (valamint a tanulmánytervben is értékes elemként említett, a fejlesztési területen és közvetlenül mellette kialakított sétány, játszótér és zöldfelületek komfortos használatának és benapozottságának megőrzése), illetve az Ln-3 nagyvárosias területen meglévő lakóépületek kilátás védelmének érdekében. A Dunától a Váci út felé emelkedő épületmagasságok által kialakuló városkarakter és látvány megbontása nem indokolt.</p>

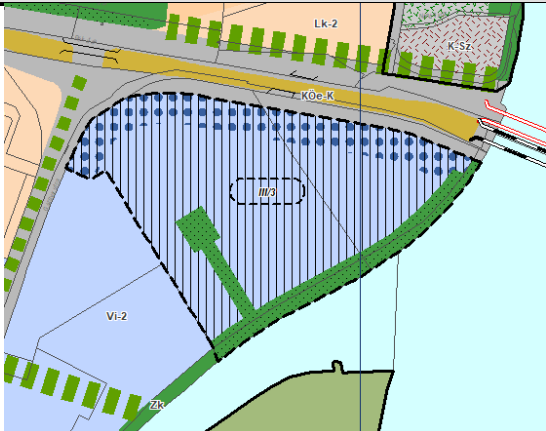
18. DWSR

(Iktatószám: FPH059/13-264/2025)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 18.1.	Mellékelten küldjük anyagunkat a Fővárosi Településterv partnerségi véleményezéséhez. Tisztelt Várostervezési Főosztály! Alapvetően támogatjuk a Településtervet, ám néhány római-parti/3. kerületi vonatkozásra szeretnénk felhívni a figyelmet: <ul style="list-style-type: none"> • megítélésünk szerint csak akkor szabad nagyobb ingatlan fejlesztést engedélyezni, ha megfelelő vizsgálattal alátámasztott, hogy a meglévő infrastruktúra és a szolgáltatások el tudják látni a megnövekedett igényt. 	Döntést nem igényel. A hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.
PARTNER 18.2.1.	1. Északi Városkapu Semmiképpen nem támogathatjuk „differenciált lakáskínálat bővítését támogató akcióterület” kialakítását!	Részben elfogadásra javasolt. A településterv olyan jövőképet fogalmaz meg, amelyben a város vonzereje növekszik – többek között - a megfizethető és biztonságos lakhatás, a jó minőségű zöldfelületek és jó minőségű környezeti állapot miatt, így lakosságszám csökkenése megállítható, a KSH előrejelzését is figyelembe véve a népesség kis mértékű növekedésével számol is a terv is. Mind a célrendszer, mind a fejlesztések akcióterületi súlypontjainak kijelölése a leírtakban megfogalmazott elvek mentén készült (barnamezős területek, mint elsődleges célterületek; meglévő lakásállomány felújítása, üres lakások bevonása a lakhatási válság megoldásába, belső kerületekben a fenntartható turizmus biztosítása). A Fővárosi fejlesztési terv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően határozza meg a fővárosi fejlesztési akcióterületeket és az azokhoz kapcsolódó céladatokat, a hasznosítás jellegét és módját. A Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzat 2. § határozza meg a részletes fejlesztési tervlap elemeit, a 2. § (9) bekezdés a meghatározható céladatok között a d) pontban nevesíti a „hozzávetőleges lakásszám” meghatározásának lehetőségét. Ezzel összhangban indokolt a differenciált lakáskínálat bővítését elősegítő akcióterület kijelölése. A Budapesti Közlekedési Központ Zrt.-vel tartott egyeztetés alapján az Újmezei téri buszvégállomás átépítése a III. kerületi Északi Városkapu fejlesztésének beépítési feltételként jelenik meg az akcióterületi leírásban. A területre hatályos 2010-ben kötött településrendezési szerződés keretében mind Budapest Főváros Önkormányzata, mind a III. kerület Óbuda-Békásmegyer önkormányzata egyaránt kötelezettségeket vállaltak a terület fejlesztésének biztosítására.
PARTNER 18.2.2.	Támogatjuk viszont a közlekedési infrastruktúra részeként az ún. autómentesség jegyében parkolók (P+R) kialakítását.	Döntést nem igényel, a véleményező egyetért a BFRSZ 1. mellékletén az Északi-Városkapu területére jelölt P+R parkoló szükségességével.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>Az agglomerációs övezet kötőtpályás fővárosi közlekedési kapcsolattal rendelkező települései kell, hogy legyenek az elsődleges helyszínei a térségi ingázó személygépjárműforgalom eszközváltásának, itt kell nagyszámú P+R és B+R parkolót telepíteni. A közép és hosszútávú célok teljesítésére törekedve csökkenteni kell a személygépjárművel történő utazások városon belüli arányát, vagy legalább a hosszukat kell lerövidíteni. Az utazások számának csökkentését a központrendszer fejlesztésével és a vegyes területfelhasználással párosulva leginkább a színvonalas közösségi közlekedés és a kerékpáros közlekedés preferálása mozdítja elő. Az utazások hosszának csökkentését a város külső területein a kötőtpályás vonalak megállóihoz telepített észszerű befogadóképességű P+R parkolók, mint eszközváltási lehetőségek szolgálják. A P+R rendszerű hálózat egyes elemei a közösségi közlekedési ellátást meghatározó:</p> <ul style="list-style-type: none"> • metró és HÉV vonalak, • elővárosi közlekedést biztosító vasútvonalak, • közúti vasúti vonalak (villamosok) <p>jó közúti kapcsolattal is rendelkező állomásainál, végállomásainál tölthetik be megfelelően szerepüket. Emellett az Északi-Városkapu akcióterületre vonatkozóan az FTFT céladatként rögzíti, hogy „a beépítéshez tartozó személygépjármű parkolókat ún. autómentes területek kialakítása érdekében a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani, a terület egyes részeinek gépjármű forgalom alóli mentessége érdekében.” Ezáltal a lakóterület belső része mentes lesz az autóforgalomtól. Utóbbi parkolók nem töltenek be P+R funkciót.</p>
PARTNER 18.3.	2. Római Kemping A jelenlegi besorolás nem elfogadható. Javasoljuk a közpark irányába történő fejlesztést, mely találkozna a lakossági igénnyel is.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A közparkba történő átsorolás az építési jogok korlátozását vonná maga után. A területre 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott ÓBÉSZ állapít meg építési jogokat, mely az érintett ingatlanokra vonatkozóan a hatálybalépést követően nem módosult, illetve a Camping területén építési tevékenység (bontás) indult meg 2024-ben, így felmerül a kártalanítási kötelezettség a Méptv. 90. § alapján, mivel a terület beépítésre nem szánt területbe történő átsorolása esetén, az ÓBÉSZ-ban rögzített beépítési paraméterek (pl. max. 15%-os beépítés) nem lennének biztosítottak.</p> <p>A területre vonatkozóan, építési jogok sérülése nélkül, a BFRSZ-ben csökkentésre kerül a szintterületi átlagérték 0,75 (0,5; 0,25) -re (a jelenleg, BFRSZ-ben javasolt 1,0 (0,75;0,25)-ről), ezzel az általános célra építhető szintterület mértéke a BFRSZ szerint, az FRSZ-ben biztosított ~117 800 m²-ről ~78 500 m²-re csökken, mely az ÓBÉSZ-ban rögzített paraméterekkel összhangban van. Ezzel a BFRSZ-ben a területen lehetővé tett szintterület</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>nagyságrendje a fővárosi jogkörökhöz illeszkedve csökken.</p>  <p>A területen jelenleg építési tevékenység az ÓBÉSZ (Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról) és a III. kerületi TKR (Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer településképeinek védelméről) mellett, csak az ökológiai, hidrogeológiai és régészeti szempontokat érvényesítő jogszabályi keretek között lehet, a jogszabályok által megkövetelt eljárásokon keresztül.</p>
PARTNER 18.4.	3. Waterfront Lofts tervezett lakópark – volt cérnagyár A tulajdonos Biggeorge Property mintegy 1400 lakásos lakóparkot szeretne itt megvalósítani. A tervezett beépítés hatása nincs körültekintően felmérve. Ennek hiányában a tervezett beruházás nem támogatható.	<p>Döntést nem igényel, a vélemény nem tartalmaz a véleményezési dokumentációra vonatkozó észrevételt.</p> <p>Az említett projekt nem része a véleményezési dokumentációnak.</p> <p>Az említett beruházás megvalósíthatósága érdekében mind a kerületi, mind pedig a fővárosi tervek előzetes módosítása lenne szükséges a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján.</p> <p>(A területre vonatkozó fejlesztési céllal kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat, a kerületi önkormányzat és a beruházó között a tárgyalások megkezdődtek a benyújtott telepítési tanulmányterv alapján a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet és a 2023. évi C. törvény rendelkezéseivel összhangban.</p> <p>A tervvel kapcsolatos véleményeket a későbbiek során az ahhoz kapcsolódó eljárások részeként lehet jelezni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint.)</p>
PARTNER 18.5.	4. Óbudai volt Gázgyár területe A Településtervezési terv nem említi a kapcsolódást a Radó Dezső tervvel, bár szükséges lenne,	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A III/3 – Óbudai Gázgyár területe akcióterülethez kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok felsorolása kiegészítésre kerül a Radó Dezső tervvel.</p>
PARTNER 18.6.	illetve 2,35 ha közpark meghatározásra kerül (Zk), viszont ennek területe és elhelyezkedése nem látható Kérjük a Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályt,	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>Az FTFT tartalmazza a 2,35 ha Közpark, közkert (Zk) általános használat kijelölését (alábbi térképen zölddel jelölt terület) az Óbudai volt Gázgyár területén belül.</p>

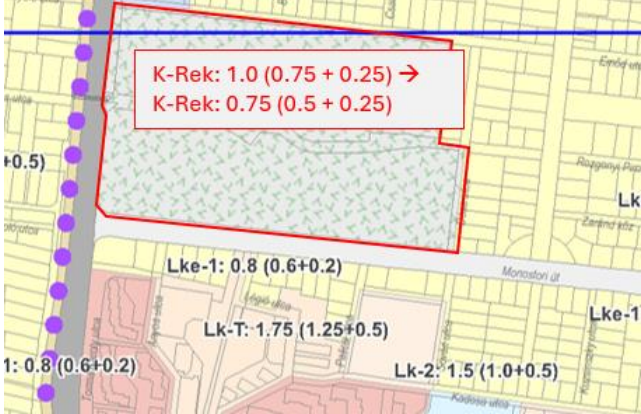
Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>hogyan észrevételeinket a Településterv és rendelet véglegesítése során vegyék figyelembe!</p>	


19. Civilek a Római Partért Egyesület


(Iktatószám: FPH059/13-263/2025)


Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 19.1.	<p>Tisztelt Várostervezési Főosztály!</p> <p>A közzétett Fővárosi településtervet a meghirdetett partnerségi véleményezés során civil szervezetként észrevételekkel láttuk el mellékelt dokumentum szerint.</p> <p>Kérjük a T. Fővárost, hogy az észrevételeinket a Településterv és rendelet véglegesítése során vegyék figyelembe.</p> <p>Tisztelt Várostervezési Főosztály!</p> <p>A közzé tett Fővárosi településtervet a meghirdetett partnerségi véleményezés során civil szervezetként észrevételekkel láttuk el a következők szerint.</p>	<p>Döntést nem igényel, a hivatkozott észrevételeket a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>
PARTNER 19.2.	<p>Általános megállapítások</p> <p>Elsősorban szeretnénk támogatni a Főváros azon törekvését, hogy kiemelt szempontként kezeli az alkalmazkodást a klímaváltozás hatásaihoz, célok között a biológiai aktív felületek megőrzése, újak létesítése és a zöldfelületi intenzitás növelése, új zöldterületek létesítése lett meghatározva. Sajnálatos módon ez nem érvényesül maradéktalanul a Településtervben, így ezen hiányosságokra szeretnénk felhívni a tervezők figyelmét.</p>	<p>Döntést nem igényel, az FTT, ahogy a véleményben is szerepel, kiemelt szempontként kezeli a klímaváltozás hatásaihoz való alkalmazkodást, a biológiai aktív felületek megőrzését, újak létesítését és a zöldfelületi intenzitás növelését, valamint új zöldterületek kijelölését. A Fejlesztési tervlap ezen elvek és célok mentén került kidolgozásra.</p> <p>A véleményben említett ún. hiányosságokat a vélemény következő pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az egyes észrevételek mellett szerepelnek.</p>

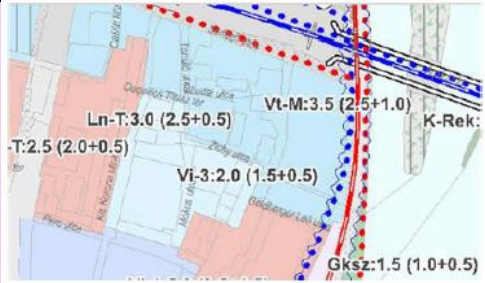
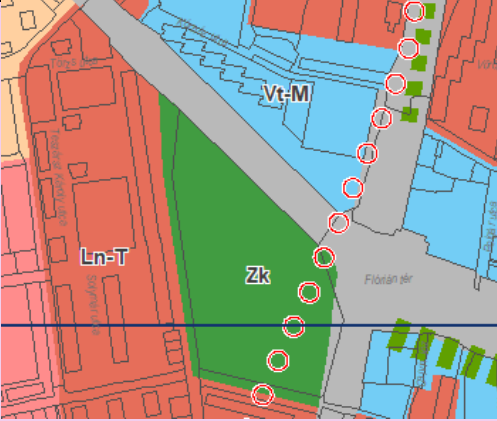

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 19.3.	Ezen kívül a Településtervben még meg nem jelent, de időközben közgyűlési döntésekben már előrevetíthető változtatási tervekre is reagálni kívánunk. Kérjük ezek figyelembevételét is.	Döntést nem igényel, a vélemény nem tartalmaz a véleményezési dokumentációra vonatkozó észrevételt. Az említett projekt nem része a véleményezési dokumentációnak.
PARTNER 19.5.	A lakhatási válság megoldására megfizethető és biztonságos lakhatási megoldás célkitűzés szintén támogatható és jelentős ügy, de fontosnak tartjuk megemlíteni, hogy mindez semmiképpen sem történhet a zöldfelületek (ez nem feltétlenül egyezik meg a jogilag zöldterületi kategóriával) kárára (sajnos ezzel ellentétes terveket is láttunk a Főváros részéről a közgyűlési előterjesztésekben). Elsődlegesen már beépített/ esetleg bontásra ítélt ingatlanokat kell erre kijelölni, és ennek megfelelően szükséges a Településtervben is az övezeteket kialakítani. Fókuszálva a lakóépületek felújítására, a lakatlan lakások „feltöltésére” kellene megoldani a lakhatási válságot. Fontos megemlíteni, hogy a Főváros lakossága az elmúlt húsz évben jelentősen csökkent, és érdemi lakosságnövekedéssel a Településterv sem számol. A belső kerületek elnéptelenedését emellett szükséges megállítani.	Döntést nem igényel, a terv a véleménnyel összhangban készült. A településterv olyan jövőképet fogalmaz meg, amelyben a város vonzereje növekszik – többek között - a megfizethető és biztonságos lakhatás, a jó minőségű zöldfelületek és jó minőségű környezeti állapot miatt, így lakosságszám csökkenése megállítható, a KSH előrejelzését is figyelembe véve a népesség kis mértékű növekedésével számol a terv is. Mind a célrendszer, mind a fejlesztések akcióterületi súlypontjainak kijelölése a leírtakban megfogalmazott elvek mentén készült (barnamezős területek, mint elsődleges célterületek; meglévő lakásállomány felújítása, üres lakások bevonása a lakhatási válság megoldásába, belső kerületekben a fenntartható turizmus biztosítása).
PARTNER 19.6.	Óbuda semmilyen további lakópark fejlesztés és újabb zöldfelületi eltűnést nem tud elviselni (ez már az itt élők életminőségét rontaná), a már folyamatban lévő építkezések hatása is beláthatatlan. A III. kerületben ráadásul már történt lépés a bérlakásprogram felé (piaci tőke bevonással!): a Pünkösdfürdő és Hatvany Lajos utca sarkán 15 új építésű bérlakással bővül a lakáskínálat. Sajnálatos módon a bérlakásfejlesztés ezen projektje már önmagában csaknem 300 lakással terheli meg majd a környezetet. A III. kerületi önkormányzat közel 3000 önkormányzati bérlakással rendelkezik, ezen belül több mint 100 db áll üresen. A nemrég 2024-ben elkészült ÁSZ jelentés többek között ezek fejlesztési feladatait nevesítette (elmaradó állagmegóvás), valamint az üresen álló lakások hasznosítása lenne az elsődleges.	Döntést nem igényel, a vélemény nem tartalmaz a véleményezési dokumentációra vonatkozó észrevételt. Az említett projekt nem része a véleményezési dokumentációnak. Az említett beruházás megvalósíthatósága érdekében mind a kerületi, mind pedig a fővárosi tervek előzetes módosítása lenne szükséges a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján.
PARTNER 19.8.	Kiemelt helyszínek elemzése mentén kívánjuk észrevételeinket megtenni, elsősorban fő működési területünket, Óbuda területét illetően: 1. Római-part Támogatjuk a Nagy kiterjedésű rekreáció besorolást, megemlítve azt, hogy ezen belül a közérdekű rekreáció funkcióra kell fókuszálni. Támogatjuk, hogy a cselekvési tervben a III/5 Római-part alatt fontosnak tartják a Duna menti elhelyezkedés miatti természeti és táji szempontok, az ökológiai kapcsolatok fenntartását. Szintén támogatjuk, hogy kiemelt fontosságú az árvízvédelem megerősítése, melyet a Királyok útja – Nánási úton kell biztosítani.	Döntést nem igényel, a véleményező egyetért a terv Római-partra vonatkozó tartalmával.
PARTNER 19.9.1.	2. Római Kemping A jelenlegi besorolás nem elfogadható. Valamilyen zöld besorolás szükséges a teljes védelemhez, pl.: közpark (Zk besorolás). Támogatjuk a közgyűlési előterjesztést és annak alapján a közcélú zöldterület kijelölést.	Elfogadásra nem javasolt. A véleményben hivatkozott 313/2025. (03. 26.) Főv. Kgy. határozat szerint „a Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy összhangban a 94/2025. (III. 10.) KKVb határozatban foglaltakkal egyetért a 23113/10. hrsz.-ú ingatlanon (III. kerületi volt Római Camping) közcélú zöldterület

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>kijelölésével, azonban az ebből származó lehetséges kártalanítási kockázatok elkerülése érdekében további vizsgálatokat tart szükségesnek". A közparkba történő átsorolás az építési jogok korlátozását vonná maga után. A területre 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott ÓBÉSZ állapít meg építési jogokat, mely az érintett ingatlanokra vonatkozóan a hatálybalépést követően nem módosult, illetve a Kemping területén építési tevékenység (bontás) indult meg 2024-ben, így felmerül a kártalanítási kötelezettség a Méptv. 90. § alapján, mivel a terület beépítésre nem szánt területbe történő átsorolása esetén, az ÓBÉSZ-ban rögzített beépítési paraméterek (pl. max. 15%-os beépítés) nem lennének biztosítottak.</p> <p>A területre vonatkozóan, építési jogok sérülése nélkül, a BFRSZ-ben csökkentésre kerül a szintterületi átlagérték 0,75 (0,5; 0,25) -re (a jelenleg, BFRSZ-ben javasolt 1,0 (0,75;0,25)-ről), ezzel az általános célra építhető szintterület mértéke a BFRSZ szerint, az jelenleg javasolt FRSZ-ben biztosított ~117 797800 m²-ről ~78 53200 m²-re csökken, mely. az ÓBÉSZ-ban rögzített paraméterekkel összhangban van. Ezzel a BFRSZ-ben a területen lehetővé tett szintterület nagyságrendje a fővárosi jogkörökhöz illeszkedve csökken.</p>  <p>A területen jelenleg építési tevékenység az ÓBÉSZ (Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról) és a III. kerületi TKR (Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer településképezének védelméről) mellett, csak az ökológiai, hidrogeológiai és régészeti szempontokat érvényesítő jogszabályi keretek között lehet, a jogszabályok által megkövetelt eljárásokon keresztül.</p>
PARTNER 19.9.2.	A kártalanítás felmerülésekor érdemes figyelembe venni, hogy a jelenlegi tulajdonos a Rudolf Kálmán Óbudai Egyetemért Közalapítvány milyen körülmények/előzmények között szerezte meg az ingatlant (nem rendes piaci értékesítéssel), valamint, hogy a háromszoros védettség már akkor is fennállt és közzismert volt, hogy kampusz építésére eleve nem volt alkalmas.	Döntést nem igényel, a szabályozó felelősségének alapelvét és az építésjogi kártalanítás esetkörét a 2023. évi C. törvény rögzíti.


Ssz.	Vélemény	Válaszok
	Mindemellett ez a besorolás találkozik a lakossági igénnyel is, valamint támogatja a Zk besorolást az a tény, hogy a kemping 1999-ig közpark volt.	
PARTNER 19.9.3.	A területen megtalálható többszáz fa jelentős ökológiai értéket képvisel, melynek további védelme a klímaváltozás hatásához való alkalmazkodás egyik legfőbb célkitűzésének megfeleltethető. Mint zöld vagyon értéket képvisel (ESG szempontok), tehát ennek megváltása valójában vagyonnövekedést jelent a Fővárosnak.	Döntést nem igényel. Nem az FTT feladata a fás szárú növények védelme. A kerületi településterv tudja biztosítani a jelentős ökológiai értéket képviselő fák védelmét.
PARTNER 19.10.	<p>3. Újmegyeri buszvégállomás melletti terület</p> <p>A Fővárosi Településtervben nem szerepeltetik, de a Tanulmánytervben 10 emeletes ház potenciálisan tervezett ezen a területen a lakhatási probléma megoldásaként (döntés a 2025. április 30-i közgyűlésen).</p> <p>A Településtervben megjelenő rész tervezett szabályozása:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Vi-3: intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület. • A gyakorlatban a Vi-3 besorolású rész nagy része zöld terület, illetve egy részén lakóépület található (lenti térképen bejelölve)  <p>Nem támogatott a Vi-3 terület átsorolása, még részben sem, azaz a Tanulmánytervben megjelölt beépítést is elutasítjuk. Az elutasítás legfőbb indokaként megemlíti, hogy zöld felületet veszítünk vele, Óbuda beépítettségét indokolatlanul növeli úgy, hogy a meglévő infrastruktúra (közlekedési, víz és csatornaellátás) sem tudja kiszolgálni az ottlakókat. Mindemellett nem állja meg a helyét az az indok, hogy egy 10 emeletes épület belesimulna a környezetbe, hiszen csupán az út másik oldalán vannak ilyen magas társasházak, ezen az oldalon egyáltalán nem.</p> <p>Kérjük mindenképpen hagyják meg a Vi-3 intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület egy részét, valamint a jelenleg is zöld területként funkcionáló egyébként a 10 emeletes ház célterületeként megjelölt részt kérjük a meglévő közparkhoz kapcsolni Zk besorolással.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A zöldterület kijelölése jelenleg nem indokolt, a terület nem közterület, hanem beépítetlen építési telek. A telek jövőbeli hasznosításával kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat, mint tulajdonos jelenleg vizsgálatok folytat. A telek a TSZT/FRSZ-ben is Vi-3 jelű besorolással rendelkezik, ugyanúgy, mint az FTFT/BFRSZ dokumentációjában.</p> <p>A véleményező által említett projekt nem része a véleményezési dokumentációnak.</p> <p>Az említett beruházás megvalósíthatósága érdekében mind a kerületi, mind pedig a fővárosi tervek előzetes módosítása lenne szükséges a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján.</p> <p>(A hivatkozott tanulmányterv a Fővárosi Közgyűlés számára döntéselőkészítő céllal készült a 674/2024. (X. 30.) Főv. Kgy. határozat végrehajtásának részeként. A tervcsomaghoz kapcsolódóan számos további önkormányzati döntés szükséges még. A tervvel kapcsolatos kifogást és javaslatot a későbbiek során az ahhoz kapcsolódó eljárások részeként szükséges jelezni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint.)</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	 <p>Itt szeretnénk kitérni arra, hogy a Tanulmánytervben jelölt más zöld területek esetében is elvetendő a zöld felület beépítése (a Rimaszombati úti ingatlanon kívüli összes terület esetében), például: Alacska utcainál ezt írják: A tömb beépítetlen zöldfelület, kelet-nyugati irányban egy sétány halad át rajta, továbbá a Fényőfa utca mentén két kutyafuttató található rajta. Ennek beépítése valódi és ténylege zöldfelület veszteség, zöld vagyonvesztést eredményez, javasolt a Zk besorolás.</p>	
PARTNER 19.11.	<p>4. Waterfront Lofts tervezett beépítés Szentendrei út – Bogdáni út sarok A Településtervben megjelölt besorolás, K-ker, bevásárlóközpont területe, melyek nem a városközpont vagy mellékközpont területén helyezkednek el, tipikus Pláza (mint Árkád, Pólus stb.) Párhuzamosan viszont az új tulajdonos Biggeorge lakóépületeket szeretne itt megvalósítani (kb 1400 lakással), melyhez mind a Fővárosi, mind a kerületi települési szabályzatokat módosítani szükséges (a terület rendeltetésének megváltoztatását kívánja). A cég első alkalommal csak 2025. április 14-én tájékoztatta terveiről a kerület képviselőit. A Fővárosi Közgyűlés úgy vette napirendre a Waterfront Lofts projekt ügyét, hogy azt a III. kerületi Önkormányzat szakmai bizottsága (VKB) még februárban levette a napirendről. Ezt már önmagában elfogadhatatlannak tartjuk. Mindez azt is jelenti, hogy a Településtervben még nem jelölt, de fővárosi átsorolási szándék semmilyen kerületi akarattal nem egyezik (sőt ellentétes). Arról a kerület egyáltalán nem döntött, a főépítész által korábban benyújtott kérelem nem tekinthető ennek.</p> <p>A Fővárosi Közgyűlés elutasító döntést hozott, de csak azon indokkal, hogy az alátámasztó dokumentum hiányzik. Viszont olyan megállapítást tett, hogy „a lakhatási válság enyhítése érdekében elvi szinten támogatható, hogy a területen lakások építésére kerüljön sor, a megfizethető lakhatás elősegítése érdekében is, nemzetközi példákból kiindulva”. A Waterfront Lofts beruházás a már megismert dokumentumok alapján semmiképpen sem jelent megoldást a lakhatási válság enyhítésére, főleg nem a megfizethető lakhatás elősegítésére, egy olyan lakónegyedben, mely Óbudán belül is rendkívül drágának minősül.</p> <p>Ráadásul a tervezett beépítés (1400 lakás) hatása nincs teljesen felmérve, főleg kumuláltan kezelve a közeli többi építkezéssel, pl.: a még be nem fejezett Waterfront City projekttel. Sem az oktatás-nevelési intézmények (csak a meglévővel számol), sem a nagy beépítettségéből fakadó egyéb hatások (akár a terület átszellőzése) sem a közlekedés nincs felmérve (a közlekedési hatástanulmány teljesen hiányzik).</p> <p>A jelzett indokok miatt semmiképpen nem támogatható a K-ker övezet átsorolása lakhatási funkcióba, főként ilyen tervek mellett. A korábban a Fővárosnak megküldött</p>	<p>Döntést nem igényel, a vélemény nem tartalmaz a véleményezési dokumentációra vonatkozó észrevételt.</p> <p>Az említett projekt nem része a véleményezési dokumentációnak.</p> <p>Az említett beruházás megvalósíthatósága érdekében mind a kerületi, mind pedig a fővárosi tervek előzetes módosítása lenne szükséges a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján. (A hivatkozott tanulmányterv a Fővárosi Közgyűlés számára döntéselőkészítő céllal készült a 674/2024. (X. 30.) Főv. Kgy. határozat végrehajtásának részeként. A tervcsomaghoz kapcsolódóan számos további önkormányzati döntés szükséges még. A tervvel kapcsolatos kifogást és javaslatot a későbbiek során az ahhoz kapcsolódó eljárások részeként szükséges jelezni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint.)</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	levélben pedig jeleztük a konkrét kifogásunkat a Főváros által megindított partnerségi egyeztetést érintően. Álláspontunk szerint a folyamat újraindítandó.	
PARTNER 19.12.	<p>5. Kiserdei iskola és erdő</p> <p>A lenti térképen EV-1 besorolású terület jelenleg a Településtervezési szabályzat szerinti besorolás a következő:</p>  <p>Az iskola maga a Vi-3 övezetbe tartozik: azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosító területek, amelyek szűkebben értelmezett helyi lakosság igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják.</p> <p>Az erdő viszont az EV-1-be tartozik, mely értelmezés szerint védőerdő, szerepe szerint egymást zavaró funkciójú használatok elválasztását jelenti, az utak, vasutak mentén kijelölt erdősávok.</p> <p>A kiserdő a védőerdő funkcióját elveszítette, sokkal több értelme lenne rekreációs erdőterületnek (Er), a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdő.</p> <p>Hasonlóan van Ev-1 besorolás egy másik területen is, a lenti térképen. Valódi közhasználatot biztosító zöldfelületekre van szükség a városban belül.</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A Kiserdei iskola melletti erdőterület az észrevételnek megfelelően Rekreációs erdőterület (Er) általános használatba kerül.</p> <p>A Csillaghegyi út melletti erdőterület viszont valódi véderdősávként üzemel elválasztva a gazdasági területet a kisvárosias lakóterülettől. Ezen a területen nem javasolt az erdőterület rekreációs hasznosítása.</p>
PARTNER 19.13.	<p>6. Flórián tér</p> <p>A Településtervezési szabályzatban Vt-M mellékközpont területként szerepel, miközben a Radó Dezső aktualizált tervében Flórián téri közpark fejlesztése akcióterületi projekt van említve.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A Flórián tér Vt-M általános használatba sorolt, változással érintett területe, a térre készült koncepcióterv alapján a Fejlesztési tervlapon Zk általános használatú területbe kerül átsorolásra, valamint ezzel összefüggésben a területéről törlésre kerül a „Zk. min. 50%” előírás is.</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	 <p>Ennek megfelelően a terület átsorolása szükséges közparkká. Kérjük ennek megfelelően a településtervben a Radó Dezső tervvel való összhang szerinti átminősítést.</p>	
PARTNER 19.14.	<p>Egyes fejlesztési akcióterületek (óbudai érintettségű) tekintetében tett észrevételeink: III/1 Északi Városkapu</p>  <p>A fenti akcióterületen további lakófunkciót engedne a Településterv (Ln-3), sőt azt írják, hogy „differenciált lakáskínálat bővítését támogató akcióterület”. Ez semmiképpen nem támogatható, inkább annak megvizsgálása lenne szükséges, hogy az intézményi és a közlekedéshez kapcsolódó területeken kívül mekkora Zk bővíthető. Ráadásul részben barnamezős területnek nevesíti a terv, mivel korábban meglegházi zöldségtermesztés folyt itt. Az „A” területen nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületen minimum 80 lakás /ha és maximum 150 lakás/ha sűrűséget kell biztosítani a Településterv szerint. Ezt teljességgel elfogadhatatlan részünkről, tekintettel az általános részben már kifejtett célkitűzésekkel és a lakófunkcióra vonatkozó korlátozás elvére.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A településterv olyan jövőképet fogalmaz meg, amelyben a város vonzereje növekszik – többek között - a megfizethető és biztonságos lakhatás, a jó minőségű zöldfelületek és jó minőségű környezeti állapot miatt, így lakosságszám csökkenése megállítható, a KSH előrejelzését is figyelembe véve a népesség kis mértékű növekedésével számol a terv is.</p> <p>Mind a célrendszer, mind a fejlesztések akcióterületi súlypontjainak kijelölése a leírtakban megfogalmazott elvek mentén készült (barnamezős területek, mint elsődleges célterületek; meglévő lakásállomány felújítása, üres lakások bevonása a lakhatási válság megoldásába, belső kerületekben a fenntartható turizmus biztosítása).</p> <p>A Fővárosi fejlesztési terv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően határozza meg a fővárosi fejlesztési akcióterületeket és az azokhoz kapcsolódó céladatokat, a hasznosítás jellegét és módját. A Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzat 2. § határozza meg a részletes fejlesztési tervlap elemeit, a 2. § (9) bekezdés a meghatározható céladatok között a d) pontban nevesíti a „hozzávetőleges lakásszám” meghatározásának lehetőségét. Ezzel összhangban indokolt a differenciált lakáskínálat bővítését elősegítő akcióterület kijelölése.</p> <p>Az akcióterületen meghatározott minimum 80 lakás /ha és maximum 150 lakás/ha céladat által a jövőben biztosítható lakás építési lehetőséget a jelenleg hatályos ÓBÉSZ már most is biztosítja, a hatályos építési jogokhoz képest ez nem jelent volumen növekedést.</p> <p>A közpark, közkert (Zk) általános használatú terület bővítése is megvizsgálásra került, az érintett ingatlanulajdonosok érdekséremlme (építési jogának korlátozása) nélkül nem megvalósítható, a Méptv. 90. § alapján.</p>

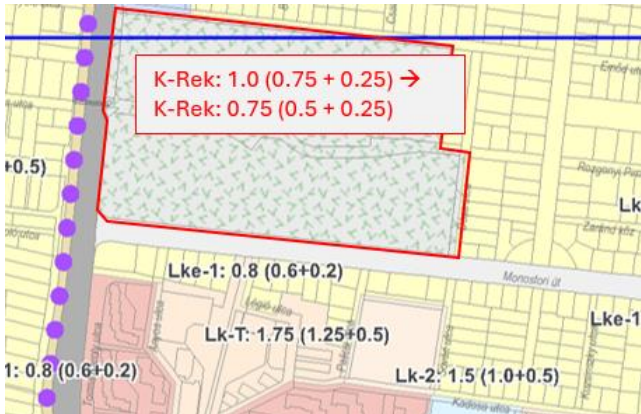
Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 19.15.	Támogatjuk viszont, hogy a terület, mint a Város kapuja, lehetőséget biztosítson a közlekedési infrastruktúra részeként az ún. autómentesség jegyében a parkolók (P+R) kialakítására. Ehhez a Vi-1 terület kiegészítő szolgáltatása megfelelő,	Döntést nem igényel , a véleményező egyetért a P+R parkoló kialakításának szükségességével a területen.
PARTNER 19.16.	de a Békásmegyeri lakótelep kvázi folytatásaként további lakóövezet megnyitása nem megengedhető, ellentétben minden lakossági és kerületi vezetési szándékkal (a kerületi vezetés egyértelműen kijelentette, hogy „Óbuda megtelt”).	Elfogadásra nem javasolt. Az FTFT és BFRSZ véleményezési dokumentációja összhangban a területen a kerületi önkormányzat által biztosított építési jogokkal, a véleményezési eljárás során Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer kifogást nem emelt. A lakóterületi kijelölés szükségessége a 19.14. sorszámú észrevétel mellett került részletesen megválaszolásra.
PARTNER 19.17.	Célszerű lenne ezt a területet a több mint tízezer lélekszámú békásmegyeri lakótelep mellett egy ún. „puffer zónaként” zöld területként meghagyni. Megjegyzendő, hogy a Békásmegyeri lakótelepen most is folyamatos parkolási problémák vannak. A terület („A és B”) láthatóan zöld felület, így mint zöld vagyon, annak megtartása szükséges lenne, a maximális közpark (Zk) meghatározása szükséges. A beépítés és lakófunkció korlátozását, ezzel párhuzamosan a zöld felület lehetőség szerinti maximális megtartását támogatja az a körülmény, amit a Településtervezési terv megemlít: „A terület fejlesztése során körültekintően kell eljárni az itt található ex lege forrás védelme érdekében. A 11. sz. főút mentén található településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor megőrzendő.” Mindezen indokok alapján álláspontunk szerint kapcsolódni kellene a Radó Dezső tervhez, mely a cselekvési programban nem lett említve.	Elfogadásra nem javasolt. A Fővárosi fejlesztési terv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően határozza meg a fővárosi fejlesztési akcióterületeket és az azokhoz kapcsolódó céladatokat, a hasznosítás jellegét és módját. A Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzat 2. § határozza meg a részletes fejlesztési tervlap elemeit, a 2. § (9) bekezdés a meghatározható céladatok között az f) pontban nevesíti a „zöldfelület %-ban vagy hektárban kifejezett elvárt mérete” meghatározásának lehetőségét. Az FTFT Az „A” jelű akcióterület esetében a helyi adottságok figyelembevételével intézményi vegyes (Vi-1) területen lakóépület elhelyezése esetén 30%, nagyvárosias lakóterületen (Ln-3) lakóépület elhelyezése esetén 35% legkisebb zöldfelületi arányt jelöl az építési telken. A „B” jelű akcióterület esetében intézményi vegyes (Vi-1) területen lakóépület elhelyezése esetén 20% legkisebb zöldfelületi arányt jelöl az építési telken. Emellett az FTFT a „B” jelű akcióterületre, a 11-es főút és HÉV közötti 10,2 hektár intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű általános használatba sorolt területre minimum 10% zöldterületi arányt (0,4 ha) határoz meg. Ugyanakkor a Kerületi településtervezési tervben lehetőség van a területen zöldterületet kijelölni és szigorúbb zöldfelületi/zöldterületi arányt meghatározni. Az FTT kiemelt szempontként kezeli - a Radó Dezső tervben (Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztési- és Fenntartási Akcióterve) meghatározott alapelvekkel összhangban - a klímaváltozás hatásaihoz való alkalmazkodást, a biológiai aktív felületek megőrzését, újak létesítését és a zöldfelületi intenzitás növelését, valamint új zöldterületek kijelölését. Ugyanakkor a Radó Dezső terv a területre vonatkozóan nem jelöl ki akcióterületi projektet, ezért a Radó Dezső terv feltüntetése nem szükséges.
PARTNER 19.18.	Szükséges lenne megismerni egyben az óbudai vezetés által megkötött Településrendezési Szerződéseket (TRSZ), hogy a terület érintett-e ilyen megállapodásban.	Döntést nem igényel , a vélemény az FTFT és BFRSZ véleményezési dokumentációjára vonatkozóan nem tartalmaz észrevételt, a településrendezési szerződések vizsgálata nem az FTFT és BFRSZ dokumentáció része.
PARTNER 19.19.	III/2 Mocsárosdűlő A Településtervezési cselekvési programja „A” és „B” területet határoz meg. Míg az „A” területen elfogadhatóan a Tk, Zk, és Ev besorolású zöld terület van, addig a „B” területre a Településtervezési beépíthetőséget enged: Vi-2/Lk-2 jelölésű beépíthető területtel nyilvánítja. A jelzett besorolás teljes egészében elfogadhatatlan, tekintettel arra, hogy a	Elfogadásra javasolt. A természetvédelmi hatóság PE/KTHF/38883-3/2024. ügyiratszámú határozatával összhangban az FTFT 1. tervlapján az Aranyhegyi út, Aranyvölgy utca és a távhővezeték által határolt terület beépítésre nem szánt („Tk”, azaz természetközeli) területként kerül átsorolásra a véleményezési dokumentációhoz képest. Ezzel a

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>A fővárosi településterv szorgalmazza a barnamezős területek rehabilitációját a zöldmezős beruházásokkal szemben, melyeket az FTFT I. kötete (11. hosszú távú cél: „A barnamezős területek a városfejlesztés célterülete”) is hangsúlyoz.</p> <p>Emellett a településterv cselekvési terve tartalmazza a Fővárosi Önkormányzat megfizethető lakhatás növelése és a meglévő lakásállomány energiahatékonyságának javítása érdekében tervezett beavatkozásokat. A nagyobb léptékű városfejlesztési programok (pl. Rákosrendező területe) mellett a Fővárosi Önkormányzat vizsgálja az üresen álló, bontásra ítélt vagy alulhasznosított ingatlanok lakáscélú funkcióváltásának lehetőségét, az ezzel kapcsolatos döntéshozatali folyamat nyilvánosan megismerhető (bizottsági és közgyűlési előterjesztések anyagai).</p>
PARTNER 19.20.	<p>III/3 Óbudai volt Gázgyár területe</p>  <p>A cselekvési program leírása során teljességgel hiányzik a Duna kapcsolat fejlesztése, mint Duna menti terület bekapcsolása szükséges lenne városszerkezeti szinten. A cselekvési program említi a következőket: „A fejlesztés során az értékes, idős faállomány és a Duna-parti településképvédelmi jelentőségű fasor védelme biztosítandó.” Ennek ellenére a terv nem említi a kapcsolódást a Radó Dezső tervvel, bár szükséges lenne, illetve 2,35 ha közpark meghatározásra kerül (Zk), viszont ennek területe és elhelyezkedése nem látható. A cselekvési program és a Rendelet terv, valamint melléklete kiegészítendő.</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A III/3 – Óbudai Gázgyár területe akcióterülethez kapcsolódó leírás kiegészítésre kerül a Duna kapcsolatok fejlesztésével, valamint az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok felsorolása is kiegészítésre kerül a Radó Dezső tervvel. Emellett a Dunával való kapcsolat fejlesztésével részletesen foglalkozik az I. kötet 2. Budapest stratégia 2.1. Hosszú távú (területi, tematikus és ágazati) fejlesztési célok „9. A Dunával együtt élő város” c. fejezet.</p> <p>Az FTFT tartalmazza a 2,35 ha Közpark, közkert (Zk) általános használat kijelölését (térképen zölddel jelölt terület) az Óbudai volt Gázgyár területén belül.</p>
PARTNER 19.21.	Kérjük a T. Fővárost, hogy az észrevételeinket a Településterv és rendelet véglegesítése során vegyék figyelembe.	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A hivatkozott észrevételeket a vélemény előző pontjai tartalmazzák, azokra a válaszok az észrevétel mellett szerepelnek.</p>

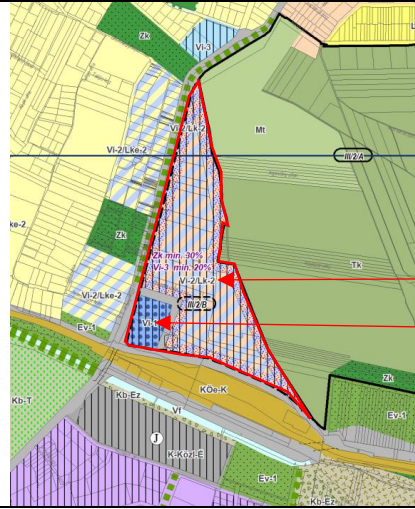
20. Maradjanak a FÁK a Rómain

(Iktatószám: FPH059/13-267/2025)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 20.1.	<p>Tisztelt Főváros!</p> <p>Üdvözljük Budapest Zöld Infrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akciótervét, azonban sajnálattal tapasztaltuk, hogy a Radó Dezső terv célja és szellemisége nem érvényesül a Településtervben. Véleményünk szerint a lakásgazdálkodás nem egyenlő az új lakások építésével. A III. kerületben választási ígéret volt a lakóparkok terjedésének megállítása. „Óbuda megtelt!” Ennek okai például a további lakófunkcióhoz szükséges infrastruktúra hiánya, a kompakt város koncepció és Óbuda kimozdítása az alvóváros jellegből a különböző funkciók keverésével. A meglévő lakásállomány felülvizsgálatára, karbantartására, intenzifikálására kellene fókuszálni, ezért nem támogatjuk a Főváros lakásépítési terveit. A III. kerület közel 3000 bérlakás tulajdonosa, melyek hatékonyabb hasznosítása azonnali eredménnyel járna!</p>	<p>Döntést nem igényel, az FTFT és BFRSZ véleményezési dokumentációja Radó Dezső tervvel összhangban készült.</p> <p>A településterv olyan jövőképet fogalmaz meg, amelyben a város vonzereje növekszik – többek között - a megfizethető és biztonságos lakhatás, a jó minőségű zöldfelületek és jó minőségű környezeti állapot miatt, így lakosságszám csökkenése megállítható, a KSH előrejelzését is figyelembe véve a népesség kis mértékű növekedésével számol a terv is.</p> <p>Mind a célrendszer, mind a fejlesztések akcióterületi súlypontjainak kijelölése a leírtakban megfogalmazott elvek mentén készült (barnamezős területek, mint elsődleges célterületek; meglévő lakásállomány felújítása, üres lakások bevonása a lakhatási válság megoldásába, belső kerületekben a fenntartható turizmus biztosítása).</p> <p>A véleményezési dokumentáció Óbuda területén nem jelöl ki a hatályos településszerkezeti tervhez képest új beépítésre szánt területet, sőt a kerületben korábban kijelölt beépítésre szánt területek több esetben visszasorolásra kerültek beépítésre nem szánt általános használatok valamelyikébe (pl. lakóterület helyett erdő-vagy zöldterület került kijelölésre). A változások az alátámasztó munkarész II. kötetében (Környezeti értékelés) található M1 áttekintő térképein is nyomon követhetők.</p>
PARTNER 20.2.	<p>Szeretnénk néhány konkrét III. kerületi esetet is véleményezni:</p> <p>Római-part</p> <p>Támogatjuk az árvízvédelem megerősítését a Királyok útja – Nánási úton és a Római-part természeti értékeinek védelmét. A hullámtérben fontos feladat a közérdekű rekreációs funkciót ellátó létesítmények, sportegyesületek megőrzése, működésük támogatása.</p>	<p>Döntést nem igényel, a véleményező egyetért az tervezett árvízvédelmi fejlesztéssel és a Római-part természeti értékeinek védelmével.</p>
PARTNER 20.3.	<p>Római Kemping</p> <p>A háromszoros védettség alatt álló terület esetében támogatjuk a közgyűlési előterjesztést és annak alapján a közcélú zöldterület kijelölést, a jelenlegi besorolás és a beépíthetőség mértéke nem elfogadható.</p>	<p>Részben elfogadásra javasolt.</p> <p>A véleményben hivatkozott 313/2025. (03. 26.) Főv. Kgy. határozat szerint „a Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy összhangban a 94/2025. (III. 10.) KKVH határozatban foglaltakkal egyetért a 23113/10. hrsz.-ú ingatlanon (III. kerületi volt Római Camping) közcélú zöldterület kijelölésével, azonban az ebből származó lehetséges kártalanítási kockázatok elkerülése érdekében további vizsgálatokat tart szükségesnek”. A Közgyűlési határozattal összhangban a szükséges vizsgálat megtörtént és a közparkba történő átsorolás az építési jogok korlátozását vonná maga után. A területre 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott ÓBÉSZ állapít meg építési jogokat, mely az érintett ingatlanokra vonatkozóan a hatálybalépést követően nem módosult, illetve a Kemping területén építési tevékenység (bontás) indult meg 2024-ben, így felmerül a kártalanítási kötelezettség a Méptv. 90. § alapján, mivel a terület beépítésre nem szánt területbe történő átsorolása esetén, az ÓBÉSZ-ban rögzített beépítési paraméterek (pl. max. 15%-os beépítés) nem lennének biztosítottak.</p> <p>A területre vonatkozóan, építési jogok sérülése nélkül, a BFRSZ-ben csökkentésre kerül a szintterületi átlagérték 0,75 (0,5; 0,25) -re (a jelenleg, BFRSZ-ben javasolt 1,0 (0,75;0,25)-ről), ezzel az általános célra építhető szintterület mértéke a BFRSZ szerint, az FRSZ-ben biztosított</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		<p>~117 800 m²-ről ~78 500 m²-re csökken, mely az ÓBÉSZ-ban rögzített paraméterekkel összhangban van.</p> <p>Ezzel a BFRSZ-ban a területen lehetővé tett szintterület nagyságrendje a fővárosi jogkörökhöz illeszkedve csökken.</p>  <p>A területen jelenleg építési tevékenység az ÓBÉSZ (Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról) és a III. kerületi TKR (Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer településképeinek védelméről) mellett, csak az ökológiai, hidrogeológiai és régészeti szempontokat érvényesítő jogszabályi keretek között lehet, a jogszabályok által megkövetelt eljárásokon keresztül.</p>
PARTNER 20.4.	<p>Waterfront Lofts tervezett beépítés a Szentendrei út – Bogdáni út sarkán</p> <p>A jelenlegi besorolás alapján üzletközpont létesíthető a területre, de tudomásunk szerint az új tulajdonos Biggeorge 200 lakást szeretne itt építeni melyhez mind a fővárosi, mind a kerületi települési szabályzat módosítására lenne szükség. Az átsorolási szándék ellentétes az itt élők és a kerületi döntéshozók által képviselt irányelvekkel, ezért nem támogatjuk! Ennek legfőbb oka az infrastruktúra hiánya és az egysíkú funkció (94% lakó). Kérdésünk, hogy milyen hatástanulmányokat végzett a Főváros az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban? Milyen eredményeket kapott például az alábbi területeken?</p> <ul style="list-style-type: none"> - szociális téren (oktatás-nevelési intézmények), - környezetvédelem (átszellőzés akadályozása, hőszigetek kialakulása), - közlekedés, - közművek - városfejlesztés. 	<p>Döntést nem igényel, a vélemény nem tartalmaz a véleményezési dokumentációra vonatkozó észrevételt.</p> <p>Az említett projekt nem része a véleményezési dokumentációnak.</p> <p>Az említett beruházás megvalósíthatósága érdekében mind a kerületi, mind pedig a fővárosi tervek előzetes módosítása lenne szükséges a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján.</p> <p>(A területre vonatkozó fejlesztési céllal kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat, a kerületi önkormányzat és a beruházó között a tárgyalások megkezdődtek a benyújtott telepítési tanulmányterv alapján a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet és a 2023. évi C. törvény rendelkezéseivel összhangban.</p> <p>A tervvel kapcsolatos véleményeket a későbbiek során az ahhoz kapcsolódó eljárások részeként lehet jelezni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint.)</p>
PARTNER 20.5.	<p>Északi Városkapu</p> <p>Támogatjuk, a közlekedés fejlesztését (külön csomópont és P+R parkolók létrehozását), de nem támogatjuk a „differenciált lakáskínálat bővítését” az akcióterületen. A Főváros</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A településterv olyan jövőképet fogalmaz meg, amelyben a város vonzereje növekszik – többek között - a megfizethető és biztonságos lakhatás, a jó minőségű zöldfelületek és jó</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	számításba vette-e a kerületi TRSZ-t, mely szerint összesen két helyrajzi számon engedett meg a lakásfejlesztés?	<p>minőségű környezeti állapot miatt, így lakosságszám csökkenése megállítható, a KSH előrejelzését is figyelembe véve a népesség kis mértékű növekedésével számol a terv is.</p> <p>Mind a célrendszer, mind a fejlesztések akcióterületi súlypontjainak kijelölése a leírtakban megfogalmazott elvek mentén készült (barnamezős területek, mint elsődleges célterületek; meglévő lakásállomány felújítása, üres lakások bevonása a lakhatási válság megoldásába, belső kerületekben a fenntartható turizmus biztosítása).</p> <p>A Fővárosi fejlesztési terv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően határozza meg a fővárosi fejlesztési akcióterületeket és az azokhoz kapcsolódó céladatokat, a hasznosítás jellegét és módját. A Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési Szabályzat 2. § határozza meg a részletes fejlesztési tervlap elemeit, a 2. § (9) bekezdés a meghatározható céladatok között a d) pontban nevesíti a „hozzávetőleges lakásszám” meghatározásának lehetőségét. Ezzel összhangban indokolt a differenciált lakáskínálat bővítését elősegítő akcióterület kijelölése.</p> <p>Az akcióterületen meghatározott minimum 80 lakás /ha és maximum 150 lakás/ha céladat által a jövőben biztosítható lakás építési lehetőséget a jelenleg hatályos ÓBÉSZ már most is biztosítja, a hatályos építési jogokhoz képest ez nem jelent volumen növekedést. A lakórendeltetés megengedése, illetve tiltása a fővárosi tervvel és a vonatkozó kormányrendeletekkel összhangban a kerületi önkormányzat jogköre ezen a területen.</p> <p>(A lakásfejlesztés lehetőségét nem a településrendezési szerződés (TRSZ), hanem a helyi építési szabályzat (ÓBÉSZ) határozza meg.)</p>
PARTNER 20.6.	<p>Mocsárosdűlő</p> <p>A Cselekvési programban A és B részre bontották a távhővezeték mentén. A B részen vegyes funkciójú területet akarnak létrehozni, hogyan biztosítanák a magyar tarsza védelmét a területen? Itt sem támogatjuk az újabb beépítési kísérletet.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A természetvédelmi hatóság PE/KTHF/38883-3/2024. ügyiratszámú határozatával összhangban az FTFT 1. tervlapján az Aranyhegyi út, Aranyvölgy utca és a távhővezeték által határolt terület beépítésre nem szánt („Tk”, azaz természetközeli) területként kerül átsorolásra a véleményezési dokumentációhoz képest. Ezzel a természetvédelmi szempontok maradéktalanul tudnak érvényesülni, a területen megszűnik a beépítési lehetőség. Emellett összevonásra kerül a III/2/A és a III/2/B akcióterület a Fővárosi Településfejlesztési Terv II. kötetben (Cselekvési Program).</p> <p>FTFT 1. tervlap (véleményezési verzió, mely módosításra kerül a piros feliratoknak megfelelően):</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		 <p>Vi-2/Lk-2>Tk Vi-1>Tk</p>
PARTNER 20.7.	Összefoglaló véleményünk a Fővárosi Településtervvel kapcsolatban: Óbuda-Békásmegyer nem bír el több beépítést! Kérjük ennek figyelembevételével módosítsák a tervezetet.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A véleményezési dokumentáció Óbuda területén nem jelöl ki a hatályos településszerkezeti tervhez képest új beépítésre szánt területet, sőt a kerületben korábban kijelölt beépítésre szánt területek több esetben visszasorolásra kerültek beépítésre nem szánt általános használatok valamelyikébe (pl. lakóterület helyett erdő-vagy zöldterület került kijelölésre). A változások az alátámasztó munkarész II. kötetében (Környezeti értékelés) található M1 áttekintő térképein is nyomon követhetők.</p>

21. A Pestújhelyi Pátria Közhasznú Egyesület

(Iktatószám: FPH059/13-260/2025)

SSZ.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 21.1.	<p>A Pestújhelyi Pátria Közhasznú Egyesület támogatásával.</p> <p>A település tervek tudomásom szerint 10 évre határoznak meg településfejlesztési stratégiát. Az előző szabályozási terv kb. 10 éve született, az abban jelölt körvasút menti körút a mai napig nem valósult meg, és lépések sem történtek a megvalósítás irányában. Azonban a XV. kerület helyi építési szabályzata jogi kényszer miatt a szabályozási vonalat átvette, az érintett lakótelkek körüttal érintett területét közlekedési övezetbe sorolta. Ez a körút mentén lakók jogait korlátozza, bizonyos ingatlanokat teljesen ellehetetlenít. A</p>	<p>Döntést nem igényel. Kérdésfeltevés.</p> <p>A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 10. § (1) alapján a fejlesztési terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana. A középtáv alatt a legalább 4, legfeljebb 10 éves időtáv, a hosszú táv alatt a 10 évet meghaladó időtávot kell érteni. A</p>

SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p>közlekedési övezetbe sorolt ingatlanok nem beépíthetőek, a forgalmi értékük csökkent.</p> <p>Mi a garancia arra, hogy a következő 10 évben elkészül a körvasút menti körút, és a lakók jogi ellehetetlenítése az ingatlanuk kisajátításával megszűnik?</p>	<p>tervek időszakonként kötelező felülvizsgálata, azonban nem jár feltétlenül a tartalmuk módosításával, mivel a város fejlődése igen lassú folyamat. A Hungária gyűrű településtervekben történt megjelenése és a teljes kiépülése között közelegy évszázad telt el.</p> <p>Garancia a Körvasút menti körút 10 éven belüli megvalósulására nem adható, sőt kimondható, hogy ez a rövid időszak erre nem is lenne elegendő.</p> <p>Az érintettek érdekében született a BFRSZ 18. §, amely szerint: "A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők és rendeltetésük nem módosítható."</p> <p>Az érintette jogi ellehetetlenülését a kisajátításra vonatkozó törvény is védi.</p>
PARTNER 21.2.	<p>A tervek szerint a körvasút mentén a „közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás” csak a XV és XVI. kerületekben szerepel a terven.</p> <p>A IV. és X. kerület területén a jelölés nem folytatódik, valamint a további, nyomvonallal érintett területeken sem. Miért kell a két nevezett kerület ingatlanait közlekedési övezetbe sorolva ellehetetleníteni, ha a körút teljes hossza nem épül meg ugyanabban az ütemben?</p> <p>Miért épüljön ki jelentős rombolással egy útszakasz, amelynek se eleje, se vége? (illetve a körút teljes kiépítése meghatározhatatlan időintervallumot vesz igénybe)</p>	<p>Döntést nem igényel.</p> <p>A véleményezett FTFT/BFRSZ a Körvasút menti körút teljes nyomvonalán, vagyis az Észak-budai III. kerülettől a pesti kerületeken keresztül a Dél-budai XI. kerületig, mindenütt ún. Közúti közlekedésési (KÖu jelű) általános használatba sorolta a közúti nyomvonal számára szükséges területet.</p> <p>A Körvasút menti körút területigényében – hasonlóan a többi tervezett közlekedési infrastruktúrához – a folyamatosan változó társadalmi igények változtatásokat generálnak. A 2023 évben a BFVT Kft. által készített Mellékközpontok városfejlesztési térsége tanulmányterv felülvizsgálta nyomvonal teljes hosszát, amelynek eredményeképpen véleményezett FTFT/BFRSZ a XV. kerületet érintően a korábbi 40m-es területigényt mintegy 30 méterre csökkentette.</p> <p>Továbbá a probléma rugalmas kezelését segíti a közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás eszköze, amely szerint a minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemek figyelembevételével a KÉSZ-ben kerül meghatározásra KÖu vagy KÖk területfelhasználási egység pontos szélessége, területigénye. Tehát az irányadó területbiztosítás intézményének alkalmazása a XV. és XVI. kerületi szakaszokon a szomszédos lakóterületek fontossága miatt, az érintettek érdekében történt.</p> <p>A több 10 km hosszúságú, két nagy Duna-hídat is magába foglaló körút értelemszerűen nem épülhet meg egy ütemben.</p>
PARTNER 21.3.	<p>Készült a körvasút menti körúthoz közlekedési tanulmány, amelyből megtudható a körút forgalom generáló hatása? (Sejthetően az M0-ról sokan bejönnek majd ide, hiszen ez egy ingyenes városi út, és rövidebb is...) Ha készült, az út megépítése valóban kívánatos?</p>	<p>Döntést nem igényel. Kérdésfeltevés.</p> <p>2023 évben a BFVT Kft. által készített Mellékközpontok városfejlesztési térsége tanulmányterv vizsgálta a főváros átmeneti és elővárosi zónájának helyzetét, javasolható fejlesztését.</p> <p>Budapest érintett területeinek lakó célú fejlesztése kívánatos - amelyhez a Körvasút menti körút nélkülözhetetlen – különben a fővárosban meglévő nagyszámú munkahely miatt fennmarad az agglomerációs övezet munkavállalóinak óriási fővárosi ingázó forgalma.</p> <p>A tanulmány részét képező forgalmi modellezés szerint a nyomvonal megvalósításával az M0 autópályát releváns szakaszának forgalmi terhelése lényegében nem változna. A meglévő belsőbb, körirányú utak, az Illyés Gyula út, a Szentmihályi út és a Hungária körút forgalma kb. 10-20%-kal csökkenne.</p>

SSZ.	Vélemény	Válaszok
		Az M0 gyorsforgalmi úton közlekedők számára (110-130 km/óra) az új körút nem lesz vonzó, mivel a rövidebb úthossz ellenére is időben lassabb eljutást eredményezne, tekintettel arra, hogy városi főútként jön létre (50km/óra).
PARTNER 21.4.	A körút forgalom generáló hatása a légszennyezettséget is fokozni fogja, különösen az érintett térségben.	<p>Döntést nem igényel. Javaslat nem kerül megfogalmazásra.</p> <p>A körút megvalósulása fővárosi szinten a forgalmi áramlatok ésszerűsödését és így a légszennyezettség csökkenését kell, hogy eredményezze, ugyanakkor a nyomvonal mentén a jelenleginél nagyobb lesz a forgalmi terhelés és légszennyezés.</p> <p>A fővárosi szintű előnyt az eredményezi, hogy a körút hiányában megtett kényszerű kerülők eltűnnek vagy jelentősen csökkennek. Továbbá a közlekedési fejlesztés nyomán megvalósítható lakóterületi fejlesztések az agglomerációs övezetbe történő kiköltözéssel és az azzal járó ingázással szemben nyújtanak olyan alternatívát, amely kevesebb közlekedéssel jár.</p> <p>A tervezett nyomvonal környezetében a szennyezettség csökkentését szolgáló műszaki megoldások (zöldsáv, zajvédőfal) a részletes tervezés során kerülhetnek majd meghatározásra.</p>
PARTNER 21.5.	<p>Az integrált település fejlesztési stratégia gondolatai:</p> <p>„A klímaváltozás mérséklésével összefüggésben vállalt szén-dioxid kibocsátás városi szintű csökkentése nem kellő ütemben halad, amiért elsősorban az épületállomány elégtelen energiahatékonysága, a megújuló energiafelhasználás alacsony részaránya, valamint a közlekedés kibocsátása felelős.</p> <p>A közterek és közparkok kiemelt jelentőségűek a városi életminőségben, hiszen ezek a területek adnak lehetőséget a mindennapi rekreációra (pihenésre, mozgásra) és a társadalmi érintkezésre. Kedvező esetben a városi közterületek kompakt módon, az arányosság elvét követve és rugalmasan elégítik ki a különféle használati igényeket, emellett igyekeznek nagyobb teret biztosítani a gyalogos és kerékpáros közlekedés számára. Az elérhető városi környezet eléréséhez szükséges a közterületeken jelentkező sokrétű igények kielégítése, smart megoldások alkalmazása, a zöldfelületek és gyalogos zónák minőségi és mennyiségi fejlesztése és ezek feltételeként az elérhető és szívesen használt közösségi közlekedés biztosítása.</p> <p>A közterület-használat újragondolása, a közlekedési területek újrafelosztása elősegíti a gyalogos-, a kerékpáros- és a közösségi közlekedési módok versenyképességének növekedését az egyéni személygépkocsi-használattal szemben.</p> <p>A fenntartható közlekedés- és szállításszervezés érdekében kiemelt jelentőségű a városon belüli mobilitási igények mérséklése és a megtett utak hosszának csökkentése, elsősorban a városfejlesztés/-rendezés eszközeinek alkalmazásával.</p>	<p>Döntést nem igényel. Kérdésfeltevés.</p> <p>A Körvasút menti körút kiépítése hasonló jelentőségű városfejlesztési beavatkozás, mint a XIX. században a Nagykörút létrejötte a Margit és Petőfi hidakkal, vagy a XX. században a Hungária körút létrehozása az Árpád és a Rákóczi Ferenc hidakkal.</p> <p>A körútnak nem kapcsolódnia kell valamihez, hanem a körirányú útvonal maga kapcsolja össze az össze sugárirányú útvonalat, meghatározva a város szerkezetét. Ennek megfelelően az Észak-budai III. kerülettől a pesti kerületeken keresztül a Dél-budai XI. kerületig körül öleli a város külsőbb területeit, északon és délen egy-egy új nagy Duba híddal kötve össze Budát és Pestet.</p> <p>A fejlesztés több 10.000 lakás és munkahely létrejöttét generálja, alternatívát biztosítva az agglomerációba történő kiköltözésre és onnan való rendszeres ingázásra.</p> <p>A Körvasút menti körút területigényében – hasonlóan a többi tervezett közlekedési infrastruktúrához – a folyamatosan változó társadalmi igények változtatásokat generálnak. A 2023 évben a BFVT Kft. által készített Mellékközpontok városfejlesztési térsége tanulmányterv felülvizsgálta nyomvonal teljes hosszát, amelynek eredményeképpen véleményezett FTFT/BFRSZ a XV. kerületet érintően a korábbi 40m-es területigényt mintegy 30 méterre csökkentette.</p> <p>A nyomvonal jelentősége olyan nagy, hogy azt a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervében az Országos területrendezési terv, és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve is tartalmazza. Ennek megfelelően a magasabb szintű terveknek való megfelelési kötelezettség okán is szerepeltetni kell az FTFT/BFRSZ-ben a nyomvonalat.</p>

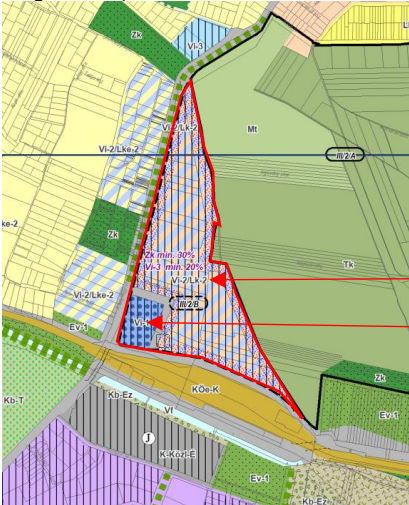
SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p>Budapest célja, hogy 2030-ra a kerékpáros közlekedés aránya a közlekedési munkamegosztásban (utazások száma alapján számítva) 10%-ra (2017: 2%), a gyalogos mód 20%-ra (2017: 11%) emelkedjen, emellett a közösségi közlekedés elérje az 50%-ot (2017: 47%) és a személygépjármű forgalom pedig 20%-ra csökkenjen (2017: 40%)</p> <p>A fővárosi közlekedésen belül a magán és kereskedelmi közúti közlekedéshez köthető a közlekedési CO2-kibocsátás 86,6%-a, a közösségi közlekedés kibocsátása 12,8%. (Budapest Klímastratégiája, 2018). A légszennyezési és a zajterhelési szint nagyságát a forgalom nagysága mellett döntően befolyásolja a forgalom lebonyolódása is. A torlódások, balesetek, szennyezés mind olyan negatív externáliák, amelyek a jelentős társadalmi, gazdasági, környezeti hatások és közvetett költségek miatt a személygépjármű használat visszaszorítása mellett a fenntartható közlekedés módok fejlesztését az európai nagyvárosokban szinte a legfontosabb kérdéssé teszik.”</p> <p>A XV kerület területén, a körvasút mentén, és a Drégelyvár utcában a körút kiépítése és a csatlakozó út kb. 250 lakóház lerombolását igényli, és egy 10 emeletes panelházét. A körút kialakításával érintett további kerületek bontandó ingatlanaival együtt ez a szám a 250 többszöröse lesz... Valóban szükséges ilyen mértékű rombolás ahhoz, hogy a stratégiával ellentétesen létrehozzunk egy forgalom generáló, lég- és zajszennyezést fokozó közutat?</p>	
PARTNER 21.6.	Ha mindenképpen szükséges, objektív vizsgálattal alátámasztható, és a stratégiával sem ellenkező egy külső körút kialakítása, akkor nem lehet ezt úgy megtervezni és megvalósítani, hogy az ezernél többre becsülhető épületbontás elkerülhető legyen? Például olyan nyomvonal választásával, ahol az elsőrendű út kialakításához szükséges szélesség rendelkezésre áll, vagy az jelenleg barna mező?	<p>Döntést nem igényel. Kérdésfeltevés.</p> <p>A külső körvasút mentén, egy azzal párhuzamosan vezetett közúti nyomvonal tekinthető mind a lakóterületek zaj- és légszennyezése, mind a területbiztosítás szempontjából is a legkevésbé rossz megoldásnak.</p> <p>Az évtizedek óta halogatott nyomvonal megvalósításának hiányában az egykor önálló települések mára lényegében össze nőttek, nincs olyan szabad terület, ahol a hiányzó körirányú kapcsolatok számára a közút létrehozható lenne.</p>
PARTNER 21.7.	Ha a körvasútnál alkalmasabb nyomvonal nem található, akkor javasolt lenne a körvasút menti körút 21. századhoz méltó kialakítása, pl. az útpálya vasúti pálya alá süllyesztésével. Így a zajterhelés jelentősen csökkenhet, az útpálya számára sem szükséges akkora szélesség, mint ami a tervben szerepel elsőrendű utakra: járdákkal, kerékpár sávokkal és zöldterületekkel. A térszínen, a vasúti pálya mentén kialakítható kerékpárút, zöldfelületek. A bontások zöme is elkerülhetővé válik.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A tervezett körútnak a vasútvonal alatt történő elhelyezése valóban helytakarékos megoldás lenne, azonban rendkívül költséges is.</p> <p>Ugyanakkor a körút a fővárosiak forgalma számára épül, ezért minden fontosabb keresztező útvonallal csomóponti kapcsolatot kell létesíteni, ami alagutas kialakítás esetén nem lehetséges. (A körút esetében alagút csak rövidebb szakaszok esetén létesíthető ésszerűen)</p>
PARTNER 21.8.	A körvasúti körút jelen terv szerint teljes terjedelmében a XV. kerület területére esik. Javasolom megfontolásra a forgalmi sávok felének áthelyezését a XIV. kerület területére, a Szuglói Körvasút sorra. Ezzel is jelentősen csökkenthető a XV. kerületi ingatlan bontások száma, míg Zuglóban nem okoz bontási igényt a módosítás.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A vasútvonal két oldalán egyirányú útpályákkal történő kialakítást vizsgálta a BFVT Kft: Mellékközpontok városfejlesztési térsége tanulmányterv 2023. Azonban a terület igénybevétel és a</p>

SSZ.	Vélemény	Válaszok
		környezeti terhelés szempontjából a körút hosszabb szakaszán kedvezőtlenebb eredményt adott, mint a vasút egyik oldalán történő kialakítás.
PARTNER 21.9.	Városképi szempontból is elgondolkodtató teljes utcások lebontása: az így kialakuló „utcakép” egy hátsó kerti „sufnisor” lesz, egy tervezetten frekvenciát, nagy forgalmú út mentén.	Döntést nem igényel , a körút megvalósulásához kapcsolódó településképvédelmi követelmények a KÉSZ-ben szabályozandók. A nyomvonal megvalósításához kapcsolódóan a terület felértékelődésére kell számítani, ami magával vonja a területhasználat megváltozását, és a nyomvonal menti területek teljes átépülését is.

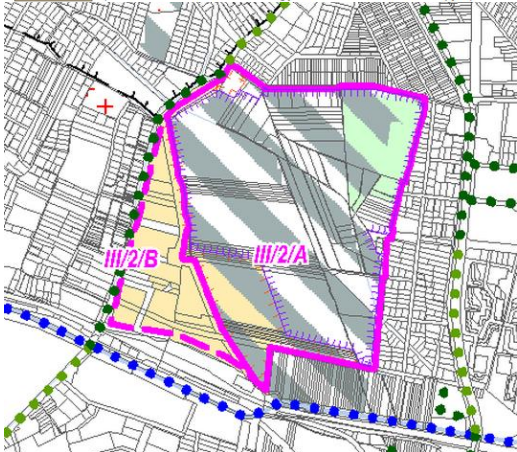
22. Aquincum Mocsáros Egyesület

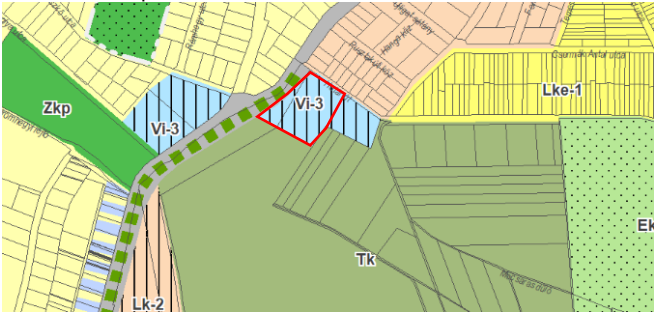
(Iktatószám: FPH059/13-151/2025)

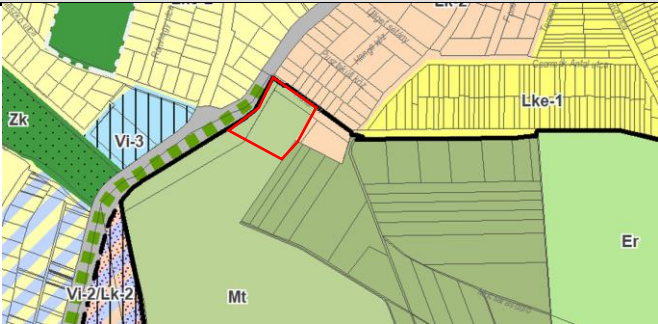
Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 22.1.	<p>Az Aquincum-Mocsáros Közhasznú Egyesület civil szervezetként ezúton nyújtja be véleményét a Budapest Főváros Településterveinek partnerségi egyeztetési eljárásához.</p> <p>Egyesületünk elkötelezett a fenntartható városfejlesztés ügye mellett, ezért fontosnak tartjuk, hogy a helyi tervezési folyamatokban aktív szereplőként jelen legyünk. Véleményünkben javaslatokat és észrevételeket foglalmaztunk meg a Településtervezési Mocsárosdűlőt érintő részeihez, amelyek álláspontunk szerint a mocsárosdűlői lakosok érdekeit a leginkább szolgálják.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Támogatjuk a 111/2/A területen a Gladiátor Családi Pihenőpark és Játsszótér telkeinek átsorolását beépíthetőből közpark kategóriába. (Lk2 -> Zk) Továbbá támogatjuk a Pihenőparktól északra található telkek átsorolását beépíthetőből Rekreatív célú erdő kategóriába. (Lk2 -> Er) 	Döntést nem igényel , a véleményező egyetért.
PARTNER 22.2.	<ul style="list-style-type: none"> • Ellenezzük a Cselekvési programban szereplő javaslatot, ami a Mocsáros területét A és B területekre osztja, és a B területen (az Aranyhegyi út, vasút és távfűtő vezeték által határolt rész) a „kis távolságok” városa elvre alapozva vegyes használatú térség kialakítását javasolja, azt hosszú távon beépítené. (Településtervezési, Településfejlesztési terv, II. kötet Cselekvési program - 270-271. oldal) • A Fővárosi Önkormányzat Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottsága 2022. februári 22-i ülésén elfogadta Kiss László III. kerületi Polgármester kérelmére a Budapest III. kerület, Mocsárosdűlő területére vonatkozóan az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (11.16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, az alábbiak szerint: 	Elfogadásra javasolt. A természetvédelmi hatóság PE/KTHF/38883-3/2024. ügyiratszámú határozatával összhangban az FTFT 1. tervlapján az Aranyhegyi út, Aranyvölgy utca és a távhővezeték által határolt terület beépítésre nem szánt („Tk”, azaz természetközeli) területként kerül átsorolásra a véleményezési dokumentációhoz képest. Ezzel a természetvédelmi szempontok maradéktalanul tudnak érvényesülni, a területen megszűnik a beépítési lehetőség, továbbá a terület védelemre érdemes természeti területként kerül feltüntetésre az FTFT 5. tervlapon. Ugyanakkor éppen a hivatkozott magyar tarsza előfordulása miatt kerül a terület Tk és nem Zk (zöldterület) általános használati besorolásba, utóbbi ugyanis jobban nem egyeztethető össze a természetvédelmi érdekekkel (pl. megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület aránya szempontjából is megengedőbb), ezért annál szigorúbb kereteket jelentő természetközeli terület besorolás tervezett. Emellett összevonásra kerül a III/2/A és a III/2/B akcióterület a Fővárosi településfejlesztési terv II. kötetben (Cselekvési Program).

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>Aranyhegyi út mellett elterülő jelenleg Lk-2 jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület területfelhasználású, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló beépítésre szánt fejlesztési terület vonatkozásában kerüljön sor Zkp jelű. Közkert. közpark területfelhasználású övezetbe történő átsorolásra.</p> <p>A 2024-es fővárosi közmeghallgatáson rákérdeztünk a terület sorsára, az alábbi választ kaptuk írásban Karácsony Gergely főpolgármester úrtól:</p> <p>„Az átsorolás végrehajtását a fővárosi településrendezési eszközök módosításával vagy új fővárosi tervek megalkotásával lehet elérni, amelynek előkészítői munkái 2022-ben megkezdődtek. Mindezzel egyidejűleg módosult a településtervezés keretrendszerét meghatározó építési törvény, majd 2023-ban megjelent a magyar építészetről szóló 2023. évi e. törvény, mely bevezette a településterv (településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttesen) tervműfajt a magyar jogrend be. A Településterv a továbbiakban felváltja a hatályos településrendezési eszközöket (így a településszerkezeti tervet és rendezési szabályzatot), valamint a településfejlesztési terveket. A Fővárosi Önkormányzat 341/2023. (IV. 26.) Föv. Kgy. határozatának megfelelően megkezdődött az egész városra kiterjedő ún. Fővárosi Településterv készítése, amelyről tervezetten 2025. év végén dönthet a Fővárosi Közgyűlés. A fenti bizottsági döntéssel összhangban a Mocsárosdűlő területfelhasználását illető változást a Fővárosi Önkormányzat az új Fővárosi Településterv megalkotása során kívánja elérni.”</p> <p>Főpolgármester úr válaszában nem említi a beépítés lehetőségét. sőt. a 2022. február 22-i bizottsági döntést erősíti meg.</p> <p>A terület beépítése nem felel meg a tervezés alatt álló Településfejlesztési terv szellemiségének és a Radó Dezső terv céljainak sem. Lehet, hogy a jelenleg hatályos Településszerkezeti Tervben beépíthetőként szerepel ez a terület, valamint egy tervezőasztal felett is csak az Lk-2 jelölés látszik. de ha valaki odamegy és megnézi ezt a területet, akkor látni fogja, hogy egy értékes zöldterületről van szó, amit a területen talált magyar tarsza populáció is alátámaszt.</p> <p>• Karácsony Gergely úr az április 9-i Városhálót Otthon konferencián így fogalmazott:</p> <p>„A városban belül jobban el kell választanunk azokat a területeket, ahol szeretnénk lakóövezeteket kialakítani, ahol szerintem fel kell vállalnunk azt, hogy bővíteni kell, ahol jó közösségi közlekedési van, ahol jó infrastruktúra van, ott igenis lakhassanak többen. És ahol pedig ez nincs. vagy amelyek természeti szempontból különösen fontosak, ott pedig le kell vonulnunk. Ennek az anyagnak nagyon fontos része, hogy egészen pontosan 264 hektárral csökkenteni a zöldmezős beépítendő területeket, nagyon helyesen.”</p> <p>A Mocsárosdűlő Budapest egyik utolsó összefüggő, természetközeli zöldterülete, mely egyedülálló élőhelyi értékeket őriz, és fontos ökológiai folyosót képez a város zöld</p>	<p>FTFT 1. tervlap (véleményezési verzió, mely módosításra kerül a piros feliratoknak megfelelően):</p>  <p>Vi-2/Lk-2>Tk</p> <p>Vi-1>Tk</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	infrastruktúrájában. Álláspontunk szerint a teljes terület megőrzése, természetközeli hasznosítása és rekreációs célú fejlesztése kulcsfontosságú nemcsak a helyi lakosság életminősége, hanem a főváros klímaalkalmazkodási törekvései szempontjából is. A város érdekét a LIFE program kiterjesztése szolgálná az Aranyhegyi út melletti területre is, vagy legalábbis egy nem beépített puffer -zóna meghagyására lenne szükség a természetvédelmi terület védelme érdekében.	
PARTNER 22.3.	Óbuda-Békásmegyerre és a budapesti agglomerációra ki lehetne tenni a megtelt táblát, nincs szükség újabb építkezésekre. Csináljanak szociális bérlakásprogramot a most frissen megvásárolt Rákosrendezőn, valamint fejlesszék a belvárosi lakásokat.	Elfogadásra javasolt. FTFT 1. tervlapján az Aranyhegyi út, Aranyvölgy utca és a távhővezeték által határolt terület beépítésre nem szánt („Tk”, azaz természetközeli) területként kerül átsorolásra a véleményezési dokumentációhoz képest, így a beépítésre szánt területek csökkennek a kerületben. Emellett a településtervezési cselekvési terve tartalmazza a Fővárosi Önkormányzat megfizethető lakhatás növelése és a meglévő lakásállomány energiahatékonyságának javítása érdekében tervezett beavatkozásokat. A nagyobb léptékű városfejlesztési programok (pl. Rákosrendező területe) mellett a Fővárosi Önkormányzat vizsgálja az üresen álló, bontásra ítélt vagy alulhasznosított ingatlanok lakáscélú funkcióváltásának lehetőségét, az ezzel kapcsolatos döntéshozatali folyamat nyilvánosan megismerhető (bizottsági és közgyűlési előterjesztések anyagai).
PARTNER 22.4.	Kérjük, hogy a 2022-es bizottsági döntéssel összhangban kerüljön beépíthetőből közparki kategóriába a terület. Az elfogadott Településtervezési tervbe ne kerüljön be a B jelű akcióterület se rövid, se közép, se hosszú távú beépítése.	Elfogadásra nem javasolt. A természetvédelmi hatóság PE/KTHF/38883-3/2024. ügyiratszámú határozatával összhangban a közpark megvalósítása is ellehetetlenült az Aranyhegyi út, Aranyvölgy utca és a távhővezeték által határolt területen, mivel fokozottan védett faj (magyar tarsza) jelenléte miatt a hatóság korlátozást rendelt el a területen. Ezért terület beépítésre nem szánt („Tk”, azaz természetközeli) területként kerül átsorolásra a véleményezési dokumentációhoz képest. Emellett összevonásra kerül a III/2/A és a III/2/B akcióterület a Fővárosi településfejlesztési terv II. kötetben (Cselekvési Program), melyen a beépítési lehetőség megszűnik.
PARTNER 22.5.	• Ezzel egyetemben nem látjuk indokoltnak a B terület déli részén a véderdő sáv átsorolását sem beépíthető kategóriákba. (Védelmi erdő (Ev-Ve) -> Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) I Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2).)	Elfogadásra javasolt. A természetvédelmi hatóság PE/KTHF/38883-3/2024. ügyiratszámú határozatával összhangban az FTFT 1. Területfelhasználás c. tervlapján az Aranyhegyi út, Aranyvölgy utca és a távhővezeték által határolt területen megszűnik a beépítésre szánt területek kijelölése: a véleményezési dokumentációban kijelölt Vi-2/Lk-2 és Vi-1 általános használatú területek besorolása Tk általános használatra módosul. Így az észrevételben szereplő III. kerület 19584/17 hrsz.-ú ingatlan, mely a TSZT 1. tervlapján Ev-Ve területfelhasználási egységbe sorolt, Tk általános területként kerül meghatározásra. TSZT:

Ssz.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 22.6.	<p>• A tavalyi évben jelentős számú magyar tarsza populációt mértek fel a Mocsáros egész területén. A Pest Vármegyei Kormányhivatal a tarsza védelmében természetvédelmi korlátozó intézkedéseket vezetett be, nem csak a közpark helyén, hanem a tervezet szerint beépíteni kívánt „háromszögben” is, amelyek értelmében a fokozottan védett faj egyedeit, valamint élőhelyét veszélyeztető, károsító tevékenység nem végezhető. Ezeket a korlátozásokat a tervlapra is fel kell vezetni. A tarszák jelenlétével a tervezet is számol, a kormányhivatali korlátozásokat is említik. (Településterv, Fejlesztési terv m unkarész, Hl. kötet - Fejlesztési tervlap, 418. o.)</p> <p>Hogyan lehetséges az, hogy a tarszák jelenléte miatt nem lehet közparkot kialakítani, a tervlapon át kívánják sorolni közparki (Zkp) kategóriából Természetközeli területté (Tk) ezt a részt is, de a távfűtő vezetéken túl lévő terület maradhat beépíthető kategóriában, valamint hosszú távú fejlesztési koncepciót is rögzíteni akarnak a Településtervben? Ha a tervlapra fel kell vezetni a Kormányhivatal korlátozó intézkedéseit, hogyan lehet ezek mellett a korlátozások mellett építkezni?</p>	<p>Döntést nem igényel. Az FTFT 5. tervlapján – már a véleményezés alapját képező véleményezési dokumentációban is – ábrázolásra került a „fokozottan védett faj védelme érdekében korlátozással érintett terület” lehatárolása:</p> <p>MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK</p> <p>Fokozottan védett faj védelme érdekében korlátozással érintett terület (PE/KTHF/38883-3/2024. ügyiratszámú határozat alapján)</p>  <p>A véleményezési dokumentációhoz képest az FTFT 5. tervlapjának grafikája módosításra kerül annak érdekében, hogy jobban látszódjanak egymáson a különböző grafikai jelölések (jelenleg a fokozottan védett faj védelme érdekében korlátozással érintett terület határát részben takarja a Natura 2000 területeket és országos ökológiai hálózatot jelölő sraffozás). A természetvédelmi hatóság PE/KTHF/38883-3/2024. ügyiratszámú határozata a területi természetvédelmi hatóság ellenkező döntéséig hatályos, addig építési tevékenység nem végezhető a területen.</p>
PARTNER 22.7.	<p>• A természetvédelmi terület 87 hektárra bővítése egyrészt pozitívumnak tekinthető, viszont az alábbi szempontra szeretnénk felhívni a figyelmet. A tarszák miatt mivel nem lehet közpark, a szabad kutyázás lehetősége nem megoldott. A póráz nélküli kutyázást lehetővé tevő integrált rész kijelölésére szükség lett volna. És bár tervben van az ökológikus közpark pótlására egy park kialakítása az aquincumi réten. ez nem fog megoldást jelenteni. A tervezet nem számol azzal, hogy a mocsárosdűlői lakosok, családok is sokan rendelkeznek kutyával. Lehet, hogy a közparkra tervezett új helyszín kedvezőbb azoknak, akik HÉV-vel érkezők, vagy azoknak, akik az aquincumi lakótelepről mennek oda. Viszont ha a mocsárosdűlői lakosok az aquincumi réten szeretnék kutyát sétáltatni, akkor már most is oda járnának, ahogy például a kaszásdűlőiek közül most is sokan használják a területet, bárminemű beavatkozás, elkerítés nélkül. Amennyiben a Kormányhivatal korlátozó intézkedéseivel nem megy szembe, javasoljuk, hogy részben vagy egészben maradjon közpark kategóriában a</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes. Magasabb rendű jogszabályok tiltják természetvédelmi területen a póráz nélküli kutyasétáltatást, lásd pl. a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 43. § (1): „Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kintása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.” Ezzel összhangban a Mocsáros TT területén a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 25/2013. (IV. 18.) rendeletének 7. mellékletében szereplő Mocsáros TT természetvédelmi kezelési terv 4.3.1.2. Látogatás e) pontja alapján a „védett területen a kutyák póráz nélküli sétáltatása tilos”. Ennek természetvédelmi oka az, hogy a kutyák jelentősen képesek megzavarni védett állatok (madarak, emlősök) élőhelyét, adott esetben ez természetkárosításhoz vezethet éppen ezért természetvédelmi területen mindenhol az országban tilos a póráz nélküli kutyasétáltatás. A magyar tarsza (<i>Isophya costata</i>) fokozottan védett, közösségi jelentőségű</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<p>Mocsáros déli részén a terület. Ez a tervlapon szereplő besorolás nem jelenti azt, hogy itt a valóságban is szükség lenne egy közpark kialakítására, elegendő lenne, ha kijelölésre kerülne egy rész. ahol a póráz nélküli kutyázás feltételei biztosítva lennének.</p>	<p>faj („Natura 2000-es jelölőfaj”), és szerepel a hazai Vörös Könyvben is. A faj élőhelyigénye rendkívül érzékeny: a bolygatatlan, magasfűvű, természetközeli gyepteret igényli, ahol a zavartalanság és a természetes szukcessziós folyamatok fennmaradása elengedhetetlen. A póráz nélküli kutyafuttatás – különösen, ha az integrált közpark keretében történne – komoly zavaró hatást gyakorolna e sérülékeny élőhelyre. A kutyák jelenléte, szabad mozgása riasztja a talajon élő vagy alacsonyan mozgó rovarokat, taposásukkal és vadászatukkal közvetlen élőhelykárosodást okoznak, valamint az élőhely szerkezetének megváltozását idézhetik elő. A természetvédelmi szempontból értékes gyepterületeken a rendszeres emberi jelenlét és a kutyás használat hosszú távon a biodiverzitás csökkenéséhez és a természetes élőhelyek degradációjához vezethet.</p> <p>Mindezek alapján a terület közparkként való besorolása – amely jogi és funkcionális értelemben szabadabb, intenzívebb rekreációs használatot engedne – ellentétes lenne a természetvédelmi célokkal. Még akkor is, ha a valóságban nem épülne ki fizikai parkberuházás, a besorolás önmagában is kedvezőtlen precedenst teremthetne, és nehezítené a természetvédelmi státusz érvényesítését.</p> <p>Ezért indokolt a terület Tk (természetközeli terület) besorolása, és nem javasolt annak közparkként történő fenntartása vagy kijelölése – még részben sem –, mivel az ilyen használati funkciók nem összeegyeztethetők a terület ökológiai értékeivel és a magyar tarsza fennmaradásához szükséges környezeti feltételekkel.</p> <p>A fentiek mellett megjegyzendő, hogy a FTFT 5. tervlapján a Mocsárosdűlő területén jelölt védelemre érdemes természeti terület – mely jelen esetben a Mocsáros TT bővítési területe – 13,9 ha, így a bővítési területtel együtt a természetvédelmi terület kiterjedése a jövőben várhatóan 88,9 ha lesz.</p>
PARTNER 22.8.	<ul style="list-style-type: none"> Támogatjuk a terület északi részen a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület létrehozását (Mt). A szabad kutyázás érdekében javasoljuk, hogy a Határ út melletti, jelenleg itt található intézményi terület (Vi-3) ne tájgazdálkodási mezőgazdasági területtel legyen átsorolva, hanem közparki kategóriába kerüljön. 	<p>Elfogadásra nem javasolt. Tekintve, hogy a kérdéses terület a Mocsáros TT bővítési területe, itt sem javasolt közparki kategória kijelölése, mivel a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 25/2013. (IV. 18.) rendeletének 7. mellékletében szereplő Mocsáros TT természetvédelmi kezelési terv 4.3.1.2. Látogatás e) pontja alapján a „<i>védeft területen a kutyák póráz nélküli sétáltatása tilos</i>”.</p> <p>TSZT 1. tervlap:</p>  <p>FTT 1. tervlap:</p>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		
PARTNER 22.9.	<p>Kérjük, hogy észrevételeinket a jogszabályi előírásoknak megfelelően a véleményezési folyamat során figyelembe venni szíveskedjenek _</p> <p>Amennyiben a benyújtott véleményünkkel kapcsolatban személyes egyeztetésre is lehetőség nyílik, örömmel állunk rendelkezésre_ Szerettünk volna részt venni az április 16-i lakossági fórumon, de a 15:00 kezdés nem túl civil-barát Kérjük, hogy a jövőben figyeljenek erre az időpont kiválasztásakor.</p>	Döntést nem igényel.

23. Cinkotai Földművelő Szövetkezet I.- Zs.-Sz. M.

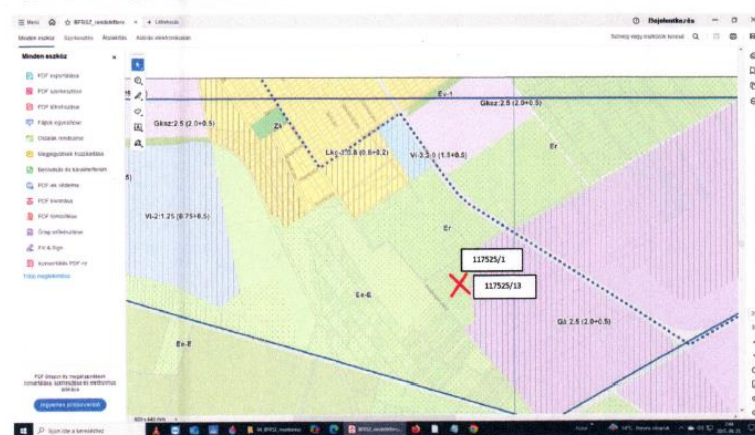
(Iktatószám: FPH059/13-203/2025)

SSZ.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 23.1.	<p>Levelem mellékleteként kérelmet csatoltam be a Fővárosi településtervvvel kapcsolatban, Budapest XVI. kerületét érintően.</p> <p>Köszönettel veszem, hogy ügyemmel foglalkoznak, kérem annak támogatását.</p>	Döntést nem igényel , a véleményező tájékoztatást ad.
PARTNER 23.2.	<p>Tárgy: a főváros új településrendezési tervével kapcsolatos kérelem a Budapest, belterület XVI. kerület 117525/1 és 1 17525/13 hrsz-ú ingatlanok átminősítésének tekintetében</p> <p>Tisztelt Csoportvezető asszony!</p> <p>A Cinkotai Földművelő Szövetkezet, másrészt a tárgybeli osztatlan közös tulajdoni ingatlanok többi tulajdonosának képviselőjében terjesztem fel kérelmemet.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A kérdéses telkeknek a TSZT-ben szereplő KÖu besorolású területe, illetve az attól északnyugatra lévő része a hatályos tervekben beépítésre nem szánt területek (KÖu, Ek-FTFT jelölése szerint Er). A fővárosi településrendezési eszközökben több, mint 20 éve erdőkijelölés érinti az ingatlanokat. Az észrevételben szereplő általános gazdasági terület (Gá) általános használatba történő átsorolása új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezné, amely ellentétes a főváros célkitűzéseivel. A főváros hosszú távú stratégiájában megfogalmazott hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet</p>

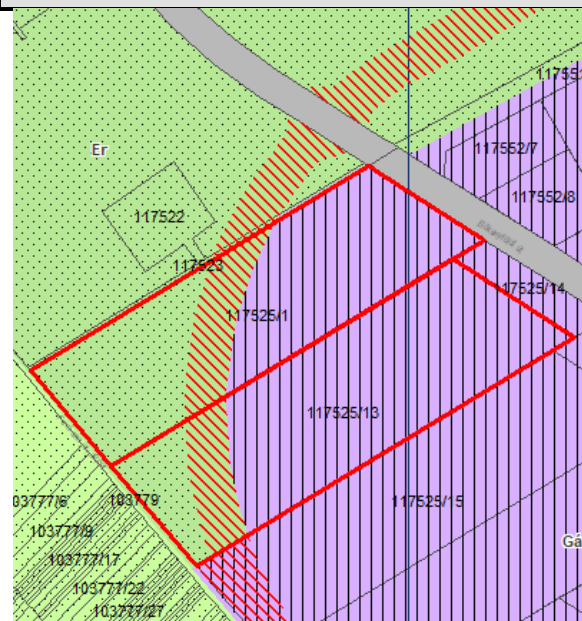
SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p>Értesüléseink alapján folyamatban van a fővárosnál az új településrendezési terv véleményezési szakasza, amely 2025. május 8-án zárul. A településrendezési terv tervezet Budapest XVI. kerületet érintő részén nagy örömmel vettem tudomásul, hogy a „Külső Keleti Körút” több évtizede megvalósítatlan tervei lekerültek a településrendezési tervről, mivel az hátrányosan befolyásolta több érintett területen is a közép- és hosszútávú terveinket, tekintettel arra, hogy bizonytalan volt a megvalósulása, és az érintett ingatlanok gyakorlatilag forgalomképtelenné is váltak évtizedekre.</p> <p>A most megfogalmazott kérelem kissé összefügg a „Külső Keleti Körút” terveinek levételével. A Budapest, XVI. kerület Bökényföldi út mentén, a tárgybeli 117525/1 és 117525/13 hrsz-in ingatlanok, a folytatólagosan mellette lévő, eredetileg 3-szor nagyjából 5 hektáros területtel (összesen 25 hektár, feketével bekerített terület), még a Külső Keleti Körút terveit megelőzően egységesen későbbi ipari területként lettek kijelölve, még az OÉSZ időszakában is 31-es ipari övezettel jelölve, majd Gksz-2 minősítésűek voltak. Később a tervezett t nyomvonala rákerült, évtizedekre befagyaszta ott bármilyen befektetési, értékesítési lehetőséget, és az t nyomvonallal együtt, az általa keresztülszelt ingatlanok egy részére, a tervezett t mentén véderdőt jelöltek ki.</p> <p>A tervekről most az út nyomvonala lekerült, azonban a 117525/1 és 117525/13 hrsz-ú ingatlanon a korábbi erdő besorolási terv rajta maradt, sőt, a levett út nyomvonala is erdőbesorolást terveznek, míg a harmadik 5 hektáros területrésztől az út nyomvonala helyére visszaállították az eredeti Gksz-2 (újabbán már Gá) besorolását területet.</p> <p>A területen több ingatlanon is telekmegosztás, telekátalakítás indult idén, hogy a besorolásának megfelelő célra hasznosíthatóvá váljon, ami akkor rendezett, ha az egész ingatlan egy övezetben van. A területen erdő jelenleg nem található. Amennyiben erdő besorolásba kerül, a tárgybeli két ingatlan jelentős része elértéktelenedik, és településszerkezeti is egy furcsa, logikátlan alakzat jön létre (az út nyomvonala miatti íves, kedvezőtlen beépítési lehetőséggel bíró telek lesz), és ez egyúttal a telekalakítási törekvéseket is megbonyolítja.</p> <p>Ezen kívül azokat a tulajdonrészeket a tulajdonosok a földkiadások (részaránykiadások) idején, mint ipari- a többinél értékesebb területként kapták meg, de sajnos a jelen tervek megvalósulásaival az ingatlanjaik értéke jelentősen csökkenne.</p> <p>Mellékelem a településszerkezeti terven szereplő jelenlegi állapotot és a fővárosi új településrendezési terv érintett részét a jobban érthetőség kedvéért:</p> <p>Jelenlegi településszerkezeti terv:</p> <p>A piros sávokkal jelölt terület az, amely a „Külső Keleti Körút” tervezése előtt egységesen Gksz-2 besorolásban volt az egész fekete színnel jelölt táblában.</p>	<p>kialakítása érdekében kiemelt cél a város indokolatlan terjeszkedésének megakadályozása, ezen belül is fontos rész cél az értékes termőterületek megőrzése. Az érintett ingatlanok a földhivatali nyilvántartás szerint átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek, amelyre az alábbi előírás vonatkozik:</p> <p>2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről</p> <p>„6/B. §</p> <p>(1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként 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 igénybevételével történjen. (...)</p> <p>(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek</p> <p>a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy</p> <p>b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.</p>



Új fővárosi településrendezési terv:



Tisztelettel kérem a támogatását abban, hogy az új településrendezési terven piros X-szel jelölt korábban is gazdasági terület visszakerüljön az eredeti gazdasági területi besorolásba, de szeretnénk kérni legalább a volt útterület északi részét besorolni Gá övezetbe, mivel ez a terület - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. (4) b. pontja szerint - mint közlekedési terület „visszaminősítése”, nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek. Az érintett területek tulajdonosainak nevében, üdvözlettel:

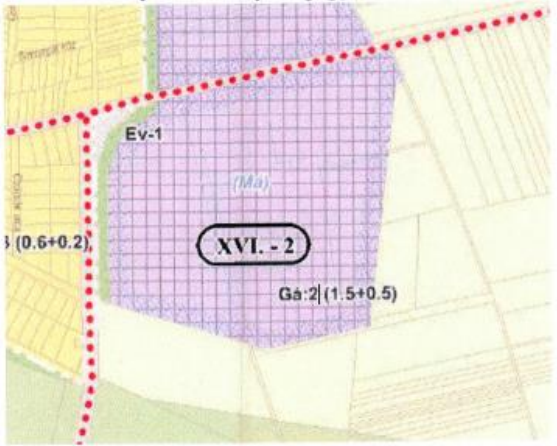


piros lehatárolás: a véleményben szereplő telkek
piros sraff: TSZT-ben szereplő KÖu besorolású terület

24. Cinkotai Földművelő Szövetkezet II.- Zs.-Sz. M.

(Iktatószám: FPH059/13-280/2025)

SSZ.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 24.1.	Tisztelt Cím! Levelem mellékleteként kérelmet csatolok be a Fővárosi településtervezési kapcsolatban, Budapest XVI. kerületi városrészt illetően. Szíves intézkedésüket megköszönve, Pártos Judit városrendezési csoportvezető asszony részére Tárgy: a főváros új településrendezési tervével kapcsolatos kérelem a Budapest, külterület XVI. kerület 0118609 és 0118605 hrsz-ú ingatlanok átminősítésének tekintetében Tisztelt Csoportvezető asszony! A Cinkotai Földművelő Szövetkezet képviselőjében, mint a szövetkezet igazgatóságának elnöke terjesztem fel kérelmemet.	Döntést nem igényel.
PARTNER 24.2.	Értesüléseink alapján folyamatban van a fővárosnál az új településrendezési terv véleményezési szakasza, amely 2025. május 8-án zárul. A településrendezési terv tervezet Budapest XVI. kerületet érintő részén nagy örömmel vettem tudomásul, hogy a „Külső keleti körút” több évtizede megvalósítatlan tervei lekerültek a településrendezési tervről, mivel az hátrányosan befolyásolta több érintett területen is a közép- és hosszútávú terveinket, tekintettel arra, hogy bizonytalan volt a megvalósulása, és az érintett ingatlanok gyakorlatilag forgalomképtelenné is váltak évtizedekre.	Döntést nem igényel, a Külső keleti körút, mint gyűrű irányú útvonal továbbra is az FTFT/BFRSZ részét képezi, de a meglévő főútvonalakat nagyobb arányban felhasználó, módosított nyomvonallal.
PARTNER 24.3.	A véleményezési anyagban tárgyi ingatlanaink az ütemezetten igénybevehető fejlesztési területként vannak feltüntetve. XVI/2 jelöléssel Budapest Főváros Rendezési Szabályzata 7. melléklete szerint az alábbi feltételhez kötik a terület Gazdasági területként való hasznosítását. „A Külső keleti körút kialakítása a Nagytarcsai út és a Jászberényi út között.” Tekintettel arra, hogy a Külső keleti körút ezt a szakaszt érintő része már nem új, a terveken szereplő nyomvonal, ezért tisztelettel kérdezem, hogy hogyan lehet feltétel ennek megvalósítása? Az előírt feltételt nem is tartjuk reálisnak a mi területünk vonatkozásában, mivel a területünk beépítése esetén a gépjárműforgalommal nem a mellékletben említett szakaszt terhelnénk, hanem közvetlenül – nagyon könnyen elérhető útvonalon – a Nagytarcsai út M0 autópályához vezető szakaszát. Az alábbi terv-kivonaton is látható továbbá, hogy az ingatlanunk területén későbbi igénybevételével kívánják a Simongát út-Vidámvásár ti kereszteződést kiszélesíteni, ami tovább könnyíti a környék gépjárműforgalmának helyzetét.	Döntést nem igényel, a Külső keleti körút, mint gyűrű irányú útvonal továbbra is az FTFT/BFRSZ részét képezi, de a meglévő főútvonalakat nagyobb arányban felhasználó, módosított nyomvonallal. Az FRSZ-ben szereplő feltétel: „Külső keleti körút kialakítása a Nagytarcsai út és a Jászberényi út között” továbbra sem teljesült, mert a Bökényföldi út és a Jászberényi út közötti közvetlen szakasz még nem áll rendelkezésre.

SSZ.	Vélemény	Válaszok
		
PARTNER 24.4.	Tisztelettel kérem a támogatását abban, hogy az új településrendezési terven ez a XVI.-2. blokkra vonatkozó feltétel lekerüljön a területünket érintően, továbbá szeretnénk kérelmezni, hogy az érintett terület Má (Általános mezőgazdasági) terület besorolása mielőbb Gá (Általános gazdasági) besorolást kaphasson.	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>Az érintett terület építési övezetbe sorolásának továbbra is feltétele a Külső keleti körút kialakítása a Nagytarcsai út és a Jászberényi út között. Ez a feltétel jelenleg nem adott, mert a Bökényföldi út és a Jászberényi út közötti közvetlen szakasz még nem áll rendelkezésre.</p>

25. Wekerlei Társaskör

(Iktatószám: FPH059/13-172/2025)

SSZ.	Vélemény	Válaszok
PARTNER 25.1.	Csatoltan küldjük a Városház Otthon - Fővárosi Települési Terv tervezetének partnerségi véleményezéséhez a Wekerlei Társaskör Egyesület véleményét, melyet a további tervezés során kérünk figyelembe venni.	Döntést nem igényel. Tájékoztatást ad.
PARTNER 25.2.	<p>Tisztelt Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály!</p> <p>A Fővárosi Önkormányzat Városház Otthon projektnevé alatt elindított Fővárosi Települési Terv tervezetének partnerségi véleményezéséhez az alábbi véleményünket kérjük figyelembe venni:</p> <p>A Wekerlei Társaskör Egyesület a többi wekerlei civil szervezettel együttműködve, több éve kiemelt figyelemmel kíséri a Határ úti fejlesztések tervezetét.</p>	<p>Elfogadásra nem javasolt.</p> <p>A Galvani híd és a Csepel-Albertfalva híd létesítését a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló a 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza, amellyel, mint magasabb rendű jogszabállyal összhangban kell állnia a Fővárosi településterveknek.</p> <p>A cél, azonban az, hogy a Határ út vonalát csak egyetlen híd forgalma terhelje (két híd - két körút koncepció) a forgalmak alacsony értéken tartása érdekében.</p>

SSZ.	Vélemény	Válaszok
	<p>A tervek kapcsán közös álláspontot sikerült kialakítanunk, több nyilatkozatot fogalmaztunk meg és juttattunk el az illetékesek felé.</p> <p>A Fővárosi Településtervezési koncepció fejezetei tartalmazzák a közlekedési fejlesztéseket.</p> <p>A koncepció szerint az új déli Duna-híd levezető szakasza a Határ úton, részben felszín alatti nyomvonallal tervezett. Nincs tudomásunk olyan alátámasztó munkarészről, amely alapján a Wekerlei Társaskör Egyesület a korábbi álláspontján változtatna:</p> <p>a forgalom Határ úti nyomvonalvezetését nem támogatja továbbra sem.</p> <p>Továbbra is kérdés számunkra, milyen módon fog érvényre kerülni és milyen módon veszik figyelembe a valóban a helyi érdeket képviselő civil szervezetek álláspontját, s ezáltal az érintett lakosság véleményét.</p>	