

A Budapest XI. kerület, ÚJBUDA településképi arculati kézikönyv munkaközi anyagának kamarai biztosi véleményezése

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata		
Polgármesteri Hivatal		
Központi Iktató 13.		
Határozatszám: <del>XVIII-181-37/2017</del>		
2017 NOV. 30		
előszám:	melléklet	előadó.
XVIII-181-36/2017	db	TGT

#### JOGI HÁTTÉR:

Az Étv-n alapuló, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. célja a beruházások támogatása. Ezt a célt a jogalkotó egyéb eljárásjogi új szabályozás bevezetése mellett a településképet védő sajátos jogintézmények bevezetésével és társadalmi egyeztetéssel létrehozott külön, e célú településképi önkormányzati rendeletek megalkotásával kívánja elérni.

E rendeletekben egyértelműen szükséges meghatározni a településképi védelmének követelményeit és a településképi követelmények alkalmazásának felelősségi viszonyait.

A településképi rendeletek megalkotásához, azok előzetes társadalmi egyeztetéséhez az önkormányzatoknak szakmai ismertetéseket és ajánlásokat tartalmazó településképi arculati kézikönyveket (a továbbiakban Kézikönyvet) kell készíteniük. Ezek tartalmi követelményeit a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmazza, fejezeteit a rendelet 12. sz. melléklete rögzíti.

#### A JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ TARTALMI ÉS HASZNÁLHATÓSÁGI MEGFELELÉS:

Bevezetés, köszöntő után

a települést, az általános településképet és település karaktert a Kézikönyv a kerület település karakterének történeti kialakulásán keresztül mutatja be.

Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékeket részletesen tartalmazza.

### Településképi jellemzők:

A fejezetet a városi zónák rövid felsorolásával és a táji, természeti adottságok, tájszerkezet ismertetésével kezdődik. Telekstruktúra térképet ad és telekstruktúra – utcaserkezet, beépítési mód alapján ismerteti a legjellegzetesebb építési övezeti karaktereket. Karaktervizsgálati térképet ad funkciók, beépítési mód és sűrűség szerint kategorizálva.

### Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és település karakter bemutatásával:

Újbudán hét településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területet jelöl ki, ismerteti a főbb betöltött és hiányzó funkcióikat. A területek arculati jellemzőinek bemutatása szűkre szabott.

A kerületi és budapesti településképi szempontból is meghatározó Duna-parti világörökségi terület és szomszédsága jelentőségéhez képest, csekély terjedelemmel és részletezettséggel szerepel.

### A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások:

A településképi minőségi formálására vonatkozó általános építészeti útmutató hangsúlyozza, hogy a különböző szempontokat együttesen szükséges mérlegelni. Nagyon fontos hogy felhívja a figyelmet arra, hogy az illeszkedés szabályainak betartása nem zárhatja ki újszerű építészeti, műszaki megoldások alkalmazását.

A zöldterületi szabályozási javaslat részletes, kitér a településképi minőségi formálásának ajánlásaira is.

„22/A. § (1) A helyi területi védelemmel érintett és a településképi szempontból meghatározó terület a kézikönyv alapján kerül majd meghatározásra a településképi rendeletben és annak rajzi mellékletében.”

Kidolgozandó a Kézikönyvnek ez a rajzi melléklete, itt javaslom a jelmagyarázatban feltüntetni a helyi területi védelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi településképi védelem követelményeit meghatározó rendeleteket.

(Indokolt lenne ezt a térképet az önkormányzat honlapján, egy minden felhasználó számára könnyen hozzáférhető térinformatikai (hipertext) alkalmazásban közzé tenni.)

„23/E. § (1) A területi építészeti követelmény tartalmi keretet határoz meg a helyi építési szabályzat, a beépítési terv és a közterület-alakítási terv számára.

(2) A területi építészeti követelmény a településképi rendeletben a kézikönyv településszerkezet, telekstruktúra, utcavonal-vezetés és utcakép minőségi formálására, védelmére vonatkozó javaslatai alapján kerül meghatározásra.”

„(6) A zöldfelületek kialakítási módjára vonatkozó követelmény kiterjedhet építési tevékenységgel érintett telken a zöldfelületek településképet befolyásoló kialakítási módjára.”

Ezeknek a követelményeknek a Kézikönyv megfelel.

Részletes építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója - utcák, terek, közparkok, közkertek:

A részletes építészeti és zöldterületi útmutató, ajánlások fejezet a főbb építési övezetek szerint hasznos, részletes ajánlásokat tartalmaz.

Az intézményi és különleges, valamint a kereskedelmi-munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató területen nem célszerű megtiltani a bővítés lehetőségét. A gyors technológiai változások módosításokat, bővítéseket igényelhetnek az épületek alap funkcióinak ellátásában. A karakter megtartásával vagy akár jobbításával is megoldható az illeszkedő bővítés.

A városi bevezető utakra és városkapukra vonatkozó ajánlásokat a Kézikönyv nagyon fontos részének tartom. A zöldfelületi ajánlásokon túl indokolt lenne kidolgozni ezeknek a meghatározó városképi helyeknek az építészeti minőségi és városképi formálásra vonatkozó ajánlásait is.

Javaslom ezen túl, hogy készüljön egyedi építészeti ajánlás a hegyoldalak látványának megőrzésére és alakítására.

„23/F. § (1) Az *egyedi építészeti követelmény* a településképi rendeletben a kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településkép minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kerül meghatározásra.

(2) Az *egyedi építészeti követelmény* a településképhez való illeszkedés biztosítására és a minőségi településkép kialakítása vagy védelme érdekében - a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében - ..... határozható meg.”

„ 23/H. § (1) A településképi rendeletben *a reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó településképi követelményeket* ..... a települési környezet egységes elvek szerinti rendezett és esztétikus kialakítása, illetve igényes fenntartása érdekében kell meghatározni.”

Véleményem szerint ezeknek a követelményeknek a Kézikönyv megfelel.

Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása. A Kézikönyv tartalmaz mai jó példákat a különböző funkciójú épületekre és zöldterületekre. Kertvárosi lakóépületekkel, kerítés- támfal alakítási részletekkel jó lenne bővíteni.

Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések. Szükség lenne jó példák bemutatására a reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések, műtárgyak elhelyezésének, kialakításának témaköréből is.

Budapest, 2017. november 23.

Füzesséry Zoltán

Építész,

BÉK XI. kerület kamarai biztos



Üi:sz: II-61-2/2017

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata

Dr. Hoffmann Tamás polgármester  
részére

[tak.lechnerkozpont.hu](http://tak.lechnerkozpont.hu)

Tárgy: **Településképi Arculati Kézikönyv véleményezése**

Tisztelt Polgármester Úr!

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 5.§ (2) bekezdésében, a Magyar Építész Kamara Alapszabályának 5.1.1.d) pontjában, valamint a MÉK Elnöksége 17/2017. (06.02.) sz. határozatában foglalt felhatalmazás alapján, a kerület Településképi Arculati Kézikönyv tervezetét a Budapesti Építész Kamara véleményezte.

Az elkészült vélemény jelen levél mellékletét képezi.

Kérem, a szakmai vélemény szíves figyelembe vételét!

Budapest, 2017. november 29.

  
Csabó Balázs  
elnök



Melléklet: Településképi Arculati Kézikönyv vélemény

## Vélemény

### Településképi Arculati Kézikönyv Budapest Főváros XI. kerület Újbuda

#### Preambulum

A Budapesti Építész Kamara (továbbiakban BÉK), jelen véleményét a Magyar Építész Kamara (továbbiakban: MÉK) valamint saját Alapszabályában megfogalmazott céloknak és feladatoknak megfelelően, az építészeti tevékenységgel létrehozott épített környezet minőségének megóvása és javítása, valamint tagjai számára a szakmagyakorlás feltételeinek biztosítása érdekében, kizárólag azokra kiterjedően fogalmazza meg.

A BÉK ezúton is kifejezi azon álláspontját, hogy a településkép védelmével és javításával kapcsolatos célt, annak kizárólag normatív szabályozásával nem lehet elérni. Mivel a TAK a településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) alátámasztó munkarész, ezért az abban foglaltak normatív településképi követelményként fognak megjelenni.

Tekintettel az építetői igények, a tervezői képességek, a környezeti adottságok sokféleségére és egyidejűségére, a normatív szabályozás – egyedi elbírálás hiányában – kontraproduktívvá válhat.

A BÉK javaslata, a 314/2012 (XI.8.) Kormány rendeletben szereplő támogatási és ösztönző rendszer elemeinek (településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, településképi kötelezés) TKR -ben történő kötelezővé tétele.

A BÉK álláspontja, hogy a TKR-TAK felülvizsgálata illetve módosítása az állami főépítészeti eljárás körébe kellene tartozzon, a folyamat gyorsítása és rugalmasabbá tétele érdekében.

#### Általános ajánlások

1. A BÉK javasolja a TAK, a TKR és a HÉSZ összefüggéseinek ismertetése céljából Használati Útmutató készítését. Ez az alkalmazók (építetők, tervezők) számára nyújtana felvilágosítást arra vonatkozóan, hogy egy konkrét helyen megvalósítandó konkrét építési tevékenység tervezése során milyen lépéseket kell tenni és milyen előírásokat kell figyelembe venni, az építési helyszín és az építési tevékenység fajtájának függvényében, a HÉSZ és a TKR-TAK együttes alkalmazásával.
2. A BÉK javasolja, hogy ami a TAK -ban ajánlasként, jó és rossz példák illusztrálásával jelenik meg, azt a TKR -ben normatív elemként azaz konkrét és egyértelmű módon, jogszabályi megfogalmazásban szerepeljen.
3. A BÉK javasolja, hogy ahol a normatív szabályozás nem lehetséges, ott a TKR hivatkozzon a TAK -ra és ösztönözze az abban foglaltakat. Ezt oly módon teheti, hogy a településképi követelményeket az építési engedély-köteles tevékenységek esetében a településképi vélemény megadása során, az egyszerűsített bejelentési kategóriába tartozó tevékenységeknél kötelező főépítészeti konzultáción keresztül, illetve a kötelezés intézményével ellenőrzi.

Megjegyzés: Ez utóbbi esetben ennél jóval egyszerűbb és célravezetőbb lenne a településképi követelmények betartását a településképi bejelentés intézményének az egyszerűsített bejelentés kategóriájába tartozó esetekre is - jogszabály módosítás útján - kiterjeszteni.

## Vélemény, észrevételek, javaslatok

1. A kézikönyv mérete, formája (fekvő A4) és terjedelme (96 oldal) megfelel a műfajjal szemben támasztott alaki elvárásoknak. Tipográfiája, tördelése (szöveg-kép arány és elhelyezés) jó, a vastagbetűs kiemelések könnyítik az értelmezést.
2. Több helyen hiányoznak a kép-aláírások, amelyek a szöveg alátámasztó, magyarázó részeként és az azonosítás miatt is fontosak (pld. 14., 15. oldalon).
3. A tartalomjegyzékben szereplő számozott alfejezetek számozása (2.1.-2.5. illetve 3.1.-3.5.) a tárgyalási részben már nincs feltüntetve. Megfontolásra javasoljuk az 1.2. alfejezet al-alfejezeteit valamint az fent említett számozandó alfejezet (2.5.) al-alfejezeteit is decimális számozással ellátni, a könnyebb keresés és eligazodás érdekében.
4. A tartalomjegyzékből hiányzik a 2. fejezethez tartozó, az eltérő karakterű kerület-részek felsorolásából - a részletes tárgyalási részben (44. old.) szereplő - „Albertfalva” al-alfejezet-cím.
5. A „Bevezetés” (7. old.) szövege hiányzik, ha csak nem a kép-aláírással alkotják ezt a fejezetet. Javasoljuk ennél a fejezetenél egy általános kerület-térkép bemutatását a kerület-határok, illetve a főbb útvonalak és kerületrészek feltüntetésével.
6. A 9. oldalon a 2. bekezdés 2. sorában téves az „északdél” megnevezés, helyette „keletről” szó használata javasolt.
7. Ugyanitt a kép-aláírásban a „Tabán felől” kifejezés helyett a „Viziváros felől” kifejezés használatát javasoljuk, hiszen a képen a Tabán látszik.
8. A 2. fejezet egyes (jelenleg számozatlan) alfejezeteinél a címet követően javasoljuk egy illusztráló térkép elhelyezését, amely az alfejezet tárgyához tartozó, a szövegben említett megnevezéseket is tartalmazza.
9. Nagyon érdekes, ahogy a fent említett térképen feltüntetett 20-féle beépítési karaktert egyenként jellemzi a szerző, beleértve a beépítésre nem szánt zöldfelületeket is. Ezek valószínűleg megegyeznek a szabályozási terv övezeteivel.
10. A következő alfejezetben („2.5. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása”) 7-féle, településképi szempontból eltérő karakterű területet határol le a kézikönyv szerzője. Ezek a területek az egyes kerületrészek összevonásával alkotnak egy-egy településképi egységet. Ez azt jelenti, hogy az előző fejezetben övezetenként vizsgált beépítési karakterekből több féle alkot egy - településképi szempontból meghatározó karakterű - területi egységet.
11. A fenti eltérő karakterű területek lehatárolását térképen javasoljuk ábrázolni, a fontosabb, azonosítást segítő utcák, terek megnevezésével.
12. A Duna-parti világörökségi terület és szomszédsága – jelentőségéhez képest – csekély terjedelemmel és részletezettséggel szerepel a 2.5. alfejezetben.
13. A 3. fejezet alfejezetei sem a tartalomjegyzékben sem a tárgyalási részben nincsenek decimális számozással ellátva, ezért nehezen követhetők.
14. Javasoljuk, hogy a kézikönyv tartalmazzon egyedi építészeti ajánlásokat a hegyoldalak látványának megőrzésére és alakítására is.
15. Az „Általános építészeti útmutató”-ban olyan – településképi karaktertől független, általános - ajánlásokat fogalmazzon meg a TAK, amelyek alapján a TKR-ben normatív előírásokat lehet tenni. Hiszen a TAK-nak nem csak szemléletformáló, hanem a fejlesztők és tervezők által elvárt tájékoztató, előíró (normatív) szerepe is van. Ezért egyértelmű ajánlások megfogalmazását javasoljuk, lehetőleg elkerülve a „célszerű, javasolt, érdemes, adható stb” kifejezéseket.
16. Tematikailag zavaró, hogy sem az általános, sem a részletes építészeti ajánlások nem a 2.5. alfejezetben lehatárolt, településképi szempontból meghatározó területekre vonatkoznak, hanem a 2.4. alfejezet 37. oldalán ábrázolt és a 38-43. oldalakon tárgyalt, azokból kiemelt egyes beépítési karakterekre kerültek meghatározásra. Például az általános építészeti útmutatóban a kerülendő megoldások 3-féle beépítési karakterre

vonatkoznak: nagyvárosiasra, kisvárosiasra, és kertvárosiasra. Holott előírásokat, a vonatkozó kormányrendelet szerint, csak meghatározó területekre (43. old.) lehet megállapítani.

- ✓ 7. Nem mindig egyértelmű, hogy az általános építészeti ajánlásokhoz tartozó magyarázó ábrák mit ajánlanak és mi a kerüendő: például az 50. oldal bal felső ábrája esetében a tiltás a harsány színek alkalmazására vagy a tető-idom környezet-idegenségére vonatkozik? Javasoljuk ilyen esetben az ábrát magyarázattal ellátni.
- ✓ 8. Az 59. oldal első mondatát javasoljuk nyelvtani szempontból javítani.
19. A „4. Részletes ajánlások, építészeti útmutató” c. fejezetet javasoljuk alfejezetekre bontani, ismertetett terület-karakterekként.
- ✓ 20. Azok a területkarakterek, amelyekre a részletes ajánlások vonatkoznak, nem egyeznek meg sem a 2.5. alfejezetben felsorolt településképi szempontból meghatározó területekkel (amelyeket azért kell meghatározni, hogy ajánlásokat azokra lehessen tenni), sem a 38-43. oldalakon tárgyalt beépítési karakterekkel. E helyett részben az utóbbi beépítési karakterekre, részben újabb, eddig sehol nem említett (pld. Kulturális Városközpont) területekre vonatkoznak a részletes ajánlások. Ez így zavaró, nem egyértelmű, nem felhasználó-barát tematika. Javasoljuk a TAK szerkezetét ebben a vonatkozásban következetessé tenni.
- ✓ 21. A 4. fejezetben, több karakterre vonatkozóan is szerepel az, hogy az épületek bővítése, a magas szintterületi mutató miatt, településképi szempontból nem javasolt. Ez jogi aggályokat vet fel, ezért ennek felülvizsgálatát javasoljuk, mert ezt a kérdést a helyi építési szabályzatban kell egyértelművé tenni.
22. A 77. oldal első sorában a „kertség” kifejezés helyett más szó használatát javasoljuk, kivéve ha a kifejezés az adott szöveg-környezetben adekvát.
23. A bemutatott, valóban minőséget képviselő jó példákat javasoljuk bővíteni kertvárosi lakóépületekkel, kerítés- és támfal-alakítási részletekkel, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések, műtárgyak elhelyezésére és kialakítására vonatkozó, mintául szolgáló fotókkal.

Összességében a kézikönyv nagyon alapos munka, amely a településkép alakításának minden területére kitér, még a közmű fedlapok és a pénzkiadó automaták kérdésére is.

Ugyanakkor javasoljuk a kézikönyvet felhasználói szempontból egyértelműbbé és áttekinthetőbbé tenni annak érdekében, hogy ne csak a laikus felhasználóknak szóló, ízlésformáló funkciójának feleljen meg, hanem a szakmai felhasználók számára egyértelmű iránymutatást adjon, a későbbi viták, félreértések megelőzése céljából.

A TAK-ot az önkormányzat Főépítészeti munkatársai készítették a főépítész irányításával. Egy ilyen összetett, heterogén, nagy lakos-számú kerület esetében a dokumentum létrehozása nagy szakmai kihívást jelent, amely feladatnak a kézikönyv - a jelenlegi tervezet kisebb javításával - kiválóan meg fog felelni.

Budapest, 2017. november 29.

Bolberitz Henrik sk.  
TAK munkacsoport





NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Központi Iktatási Ig.		
Hivatkozás: XVIII-181-34/2017		
2017 NOV. 24		
Szám: XVIII-181-33/2017	melléklet: db	előadó: TST

EA

### Építmenyengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/34060-4/2017

Tárgy: Budapest Főváros XI. kerület  
Újbuda Településképi Arculati  
Kézikönyv és rendelet,  
véleményezés

Ügyintéző: Karóczkainé Auer Ágnes

Tel.: 1 468 0757

E-mail:

[karoczka.auer.agnes@nmhh.hu](mailto:karoczka.auer.agnes@nmhh.hu)

Hiv. szám: XVIII-181-26/2017

### Takács Viktor Tibor főépítész

Tisztelt Főépítész Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Településképi Arculati Kézikönyv és rendelet-tervezet részünkre megküldött véleményezési anyagát megvizsgálta.

A mellékelt rendelet-tervezet hírközlési építményekre és vezetékekre vonatkozóan előírást nem tesz, hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdés b) és c) pontja és (7) bekezdése alapján adta a Hatóság.

Jelen vélemény a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületre feltöltésre került.

Budapest, 2017. november 13.

Tisztelettel:

dr. Rajnai Judit  
osztályvezető

c: XVIII-181/2017  
ERK17/87946



Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

### Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Üi.sz.: 2728/3/2017.

Ü.int.: Garamszeginé Németh Mónika

Tárgy: Bp., XI. ker. Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi Rendelet készítése – véleményezés

Hiv.sz.: XVIII-181-4/2017

Melléklet: 1 db áttekintő térkép M 1:5000

**Takács Viktor Tibor,**

**főépítész**

**Budapest Főváros XI. Kerület**

**Újbudai Polgármesteri Hivatal**

**Budapest**

Bocskai út 39-41

1113

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató		
Iktatószám:	XVIII-181-40/2017	
2017 DEC. 01		
előszám	melléklet:	előadó:
XVIII-181-39/	db	TXT EA
2017		

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Budapest XI. kerület Újbuda vonatkozásában készített Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban: TAK) és a Településképi Rendelet benyújtott tervezetével kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

#### Településképi Arculati Kézikönyv

Igazgatóságunk véleménye szerint a táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek bemutatását a benyújtott munkaanyag Értékeink c. fejezete kellő részletezettséggel ismerteti. A településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek bemutatása (TAK 43. old.) megítélésünk szerint azonban kiegészítést igényel. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet meghatározása szerint (2. § 9.a pont) a településkarakter az épített és a természeti környezet településképi jellemzőinek összessége, így a természetes környezet, a település megjelenése a tájban, a településszerkezet, a jellegzetes épülettípus, a tömegformálás, a homlokzati kialakítás, az anyaghasználat és növényzet. Figyelembe véve a hivatkozott meghatározást igazgatóságunk megítélése szerint a Gellérthegy – Szentimreváros – Lágymányos – Infopark – Kelenföld-Észak településrész esetében a Gellérthegy, mint természeti környezet meghatározó és budapesti viszonylatban is kiemelkedő jelentőségű településképi elem, mely mindenképpen említést érdemel. Hasonlóan hangsúlyosnak értékeljük a Sas-hegy szerepét is. Az előzőek értelmében igazgatóságunk szükségesnek tartja, hogy a Gellért-hegy és a Sas-hegy meghatározó településképi szerepe az adott városrész arculati, településképi jellemzőinek meghatározása, bemutatása során ismertetésre kerüljön. Kérjük a TAK-ot ennek megfelelően kiegészíteni.

#### Településképi Rendelet

Táj- és természetvédelmi szempontból nem értünk egyet a településképi szempontból meghatározó területek kijelölési rendszerével. Ahogy azt már a TAK véleményezésénél említettük véleményünk szerint Újbuda teljes közigazgatási területét tekintve a Sas-hegy és a Gellért-hegy területe településképi szempontból mindenképpen meghatározó elemnek minősül. A rendelet-tervezet a Gellérthegy területét településképi szempontból meghatározó területként jelöli, de a Sas-hegy területe már nem tartozik a településképi szabályozás hatálya alá. A lakóterületen belüli szigetszerű elhelyezkedése miatt igen erős a településképi kölcsönhatás a határos épített környezettel. A sajátos helyzet településképi formálásának igényére már a hatályos HÉSZ övezeti előírása is utal (L6-XI/MK övezet – Hegyvidéki kertvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület építménymagassági korlátozással). Véleményünket támasztja alá, hogy a Sas-hegy és szűkebb környezete (pl. Kertség) a tájképvédelmi szempontból kiemelten

e: XVIII-1871/2017  
EKK 17/20534

kezelendő területek övezetébe tartozik. Mindezek alapján javasoljuk, hogy a Gellérthegy településképi szabályozásának mintájára a Sas-hegy és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe tartozó környezete önálló településképi szempontból meghatározó területi egységként kerüljön a településképi rendelethez kijelölésre (ld. melléklet). Továbbá kérjük, hogy az így lehatárolt terület településképi szabályozásában a Sas-hegy meglévő, kiemelkedően értékes tájképi megjelenésének védelme fő szempontként kerüljön érvényesítésre (pl. lakóterületi övezeti besorolás területén épület legmagasabb pontjának meghatározása, Kertség településképi megjelenésének szabályozása – a TAK részletes ajánlásokat is megfogalmaz). Véleményünk szerint az előzőekben részletezett elvárásunkkal összhangban van, hogy a rendelet-tervezet 1. melléklete a megjelölt területet a településképi véleményezési eljárásban a helyi Építészeti-műszaki Tervtanács állásfoglalását igénylő területei közé sorolja.

Állásfoglalásunkat a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A § (7) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2017. november 29.

Üdvözlettel:



Füri András  
igazgató megbízásából

Kézdy Pál  
szakmai igazgatóhelyettes



\*1000084657757\*

**Dr. Hoffmann Tamás, polgármester**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

ügyintéző: Dóry Bálint István

telefon: +36 1 327-1131

email: Dory.Balint@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /220 - 237 /2017

hiv. szám: .

tárgy: Budapest XI. kerület területére vonatkozó  
településképi arculati kézikönyv és  
településképi rendelet tervezetek  
véleményezése

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Budapest Főváros Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Kormányrendelet*) 28. § (1) bekezdése alapján kapta meg véleményezésre a kerület területére készülő településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: *TAK*) és településképi rendelet (továbbiakban: *TKR*) tervezeteket.

A tervezetekre vonatkozóan a mellékletben foglalt észrevételeket teszem.

Kérem, hogy a kerületi *TAK* és *TKR* tartalmak véglegesítése során a felsorolt észrevételeket és javaslatokat szíveskedjen figyelembe venni.

A településképi dokumentumok készítéséhez további eredményes munkát kívánok!

Budapest, 2017.12.01.

Tisztelettel:

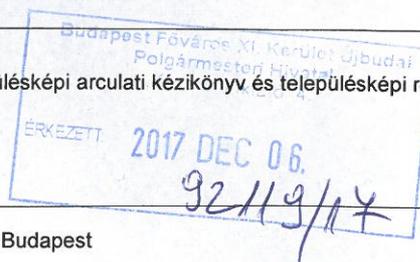
Szeneczey Balázs dr.  
főpolgármester-helyettes

mellékletek:

1. Vélemény Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet tervezetéről

11.30. *SH* *meg*

cím: 1052 Budapest, Városház utca 9-11. | levélcím: 1840 Budapest



## Vélemény Budapest Főváros XI. kerület Újbuda településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: TAK) és településképi rendelet (továbbiakban: TKR) tervezetéről

A TAK és TKR véleményezése során megállapításra került, hogy a dokumentumok tartalma átfedésben van a településképi törvény és kapcsolódó jogszabályok előírásai alapján készült fővárosi településképi arculati kézikönyvvel (továbbiakban: *fővárosi TAK*) és településképi rendelettel (továbbiakban: *fővárosi TKR*). Az ajánlások és a jogszabályi környezet alapján a véleményezett dokumentumok kiegészítése és pontosítása a következők szerint javasolt:

### Újbuda Településképi Arculati Kézikönyve

Általános jellegű észrevételek:

A fővárosi TAK a Duna és közvetlen partjainak területeire, a Történeti jelentőségű beépítéssel rendelkező, településképi szempontból meghatározó területekre, az Újonnán beépülő, vagy jelentősen átalakuló területekre, valamint Jelentős zöldfelülettel rendelkező területekre – így a XI. kerület bizonyos területeire vonatkozóan – ajánlásokat fogalmaz meg homlokzatok/portálok, tűzfalak, közterületek, vendéglátó teraszok és berendezések, cégérek/feliratok, tetők, utcai sziluett, beépítés és igazodás témakörökben. Kérem a fővárosi TAK-ban leírt ajánlások alkalmazhatóságának vizsgálatát és a TAK-ba, valamint a TKR-be való átvezetését.

Javasolt az ajánlások vizuális megjelenítése, valamint több mai jó példa bemutatása minden részterületre vonatkozóan (cégérek, vendéglátó-teraszok stb.).

A TAK több helyen is említi bizonyos kérdéskör szabályozásának szükségességét (47. oldal 7. bekezdés: „fontos szabályokat alkotni ...”; 51. oldal 3. bekezdés: „szabályozni szükséges ...”; 51. oldal 4. bekezdés: „Ajánlott bevezetni ...”) vonatkozóan. A TKR lehetőséget teremt ezen területek szabályozására és rendezésére, javasoljuk a leírtak rendeletbe foglalását a TKR-ben.

Részletes észrevételek:

**47. oldal 8. bekezdés:** A fővárosi TAK 201. oldalán leírtak alapján „Kioszk közút melletti járdára nem építhető, kizárólag közkertben vagy közparkban helyezhető el.”, valamint „Meglévő kioszk, vendéglátó terasz közterület-használata, üzemeltetése csak abban az esetben lehetséges, ha jelen kézikönyv ajánlásainak megfelel.” Javasolt az idézett ajánlások figyelembevételre, és kerületi TAK-ban való feltüntetésére a kioszkok és vendéglátó-teraszokra vonatkozó egyéb ajánlásokkal egyetemben (fővárosi TAK 197-201. o.).

**57. oldal:** Zöldsávok: „Törekedni kell az úttal párhuzamos fásításra, az árok és a járda közti zöldsávban elhelyezve.” Árok és zöldsáv a kerület nem minden útszakaszán értelmezhető. Javasolt a leírtak pontosítása.

**60. oldal:** A fővárosi TAK 200. oldalán ajánlásokat tesz a fővárosi TAK által meghatározott, településképi szempontból meghatározó területeken vendéglátó teraszok, kioszkok és reklámberendezések arculatára, cégérekre és felirataira vonatkozóan. Javasolt a fővárosi ajánlások figyelembevételre, és kerületi TAK-ban való feltüntetésére.

**62. oldal:** A fővárosi TAK 188. oldalán tett javaslat alapján a világörökségi területeken és a történelmi belvároshoz csatlakozó, modern beépítésű területeken tükröződő napelem, napkollektor nem helyezhető el. A napelem elhelyezése a tetőkön csak olyan módon lehetséges, hogy az ne legyen látható bármely közterületről és egyéb látványpontokról.

**94-96. oldal:** Javasolt a lapok felülvizsgálata a táblázatok áttekinthetősége és láthatósága szempontjából. Javasolt továbbá a főváros helyi védettségű értékek listáját a fővárosi TKR-re való hivatkozással helyettesíteni.

### **Újbuda Településképi védelméről szóló önkormányzati rendelete**

Általános észrevételek:

A fővárosi TAK a Duna és közvetlen partjainak területeire, a Történelmi jelentőségű beépítéssel rendelkező, településképi szempontból meghatározó területekre, az Újonnan beépülő, vagy jelentősen átalakuló területekre, valamint Jelentős zöldfelülettel rendelkező területekre – így a XI. kerület bizonyos területeire vonatkozóan – ajánlásokat fogalmaz meg homlokzatok/portálok, tűzfalak, közterületek, vendéglátó teraszok és berendezések, cégérek/feliratok, tetők, utcai sziluett, beépítés és igazodás témakörökben. Kérem a fővárosi TAK-ban leírt ajánlások alkalmazhatóságának vizsgálatát és a TAK-ba, valamint a TKR-be való átvezetését.

A TKR 15-20. szakaszaiban megnevezett területekre (Lakótelepek, lakóparkok területe; Nagyvárosias lakóterületek; Kisvárosias lakóterületek; Kertvárosias lakóterületek; Újbuda Kulturális Városközpont területe) nem található térbeli lehatárolás. Javasolt mellékletként csatolni a rendelethez a területek térképes ábrázolását.

Javasolt a rendelettervezet szövegezésének felülvizsgálata, a pontatlan és nem egyértelmű megfogalmazás pontosítása. Kerülendő a következő, normaszövegbe nem illő kifejezések: „sztenderd formátum”, „sztenderd árnyalatú”, „masszív fa”, „nem kívánatos szín és felületminőség”, „indokolatlanul visszahúzott telepítés” stb.

Részletes észrevételek:

**14-20. szakasz:** A fővárosi TAK ajánlásokat fogalmaz meg a kerület egyes területeire az igazodásra, tömbstruktúrára, beépítésre, utcaképre, tetőkre, homlokzatokra, portálokra, tűzfalakra, közterületekre, teraszokra, kioszkokra és reklámberendezésekre vonatkozóan: *Történelmi jelentőségű beépítéssel rendelkező, településképi szempontból meghatározó területek (fővárosi TAK 180-203. o.), Meghatározó, újonnan beépülő vagy jelentősen átalakuló területek (fővárosi TAK 204-219. o.)*. Javasoljuk a fővárosi TAK-ban leírt ajánlások alkalmazhatóságának vizsgálatát és a TKR-be való átvezetését.

**14. § (1) bekezdés:** Pontatlan megfogalmazás, nem egyértelmű az illeszkedés pontos követelménye (pl. „párkánymagasságok megőrzése” tekintetében).

**14. § (3) bekezdés:** Javasolt a napelem/napkollektor használatának korlátozása a világörökségi területek és a történelmi belvároshoz csatlakozó, modern beépítésű területek tekintetében.

**14. § (4) bekezdés:** Javasolt a nyílászárók előírt felületi megosztásának felülvizsgálata, enyhébb követelmény megfogalmazása, figyelembe véve egyedi körülményeket. Javasolt továbbá a kirakatsfelület fogalom meghatározása és egyedi körülmények figyelembevétele ennek a meghatározása szempontjából egyaránt.

**16. § (3) bekezdés:** Javasolt a leírtak pontosítása és enyhítése, figyelembe véve az építészeti értéket nem képviselő építményeket, a teljes épület megújításával járó beavatkozásokat, emeletráépítéseket, bővítéseket, illetve a területen épülő új épületeket.

**17. § (1) bekezdés:** A leírt követelmény adott esetben az építési jogot teljes mértékben korlátozhatja, új épület építésének megghiúsulásával. Javasolt a leírt követelmény enyhítése, törlése.

**17. § (3) bekezdés:** Javasolt a leírtak pontosítása és enyhítése, figyelembe véve az építészeti értéket nem képviselő építményeket, a teljes épület megújításával járó beavatkozásokat, emeletráépítéseket, bővítéseket, illetve a területen épülő új épületeket.

**18. § (2) bekezdés:** Javasolt az „indokolatlanul nagymértékben” megfogalmazás egyértelműsítése.

**18. § (3) bekezdés:** Javasolt a „rikító és feltűnő színek” megfogalmazás egyértelműsítése.

**19. § (5)-(7) bekezdés:** Javasolt a meghatározások felülvizsgálata, pontosítása és enyhítése, figyelembe véve az értéket nem képviselő építményeket, a teljes épület megújításával járó beavatkozásokat, emeletráépítéseket, bővítéseket, illetve a területen épülő új épületeket.

**20. § (2)-(3) bekezdés:** Javasolt a pontok rendeletben való meghatározásának felülvizsgálata, mert a leírtak bérleti szerződések hatályára terjednek ki mindkét pont esetében. Javasolt az „önkormányzati tulajdonú” fogalom pontosítása az önkormányzat pontos meghatározásával, valamint javasolt az előírást az önkormányzat által kötött bérleti szerződésen keresztül meghatározni.

**21. §:** Az albertfalvai Tisztviselőtelep épületegyüttese (Építész utca-Karcag utca-Vegyész utca-Fegyvernek utca által határolt terület) fővárosi helyi védetség alatt áll a Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről szóló 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelet alapján. A Kormányrendelet 23. § (3) bekezdései alapján a *fővárosi TKR* hatáskörébe tartozik a fővárosi helyi védelem alá vont építményekre vonatkozóan a településképi rendelet megalkotása, és a helyi egyedi építészeti településképi követelmények meghatározása. Az épületegyüttesre vonatkozó szakaszok és a 4. melléklet törlése szükséges a kerületi *TKR* tervezetből.

**22-23. §:** A *fővárosi TAK* ajánlásokat fogalmaz meg a kerület egyes területeire a portálokra, teraszokra és reklámbereendezésekre vonatkozóan: *Történeti jelentőségű beépítéssel rendelkező, településképi szempontból meghatározó területek (fővárosi TAK 180-203. o.), Meghatározó, újonnan beépülő vagy jelentősen átalakuló területek (fővárosi TAK 204-219. o.)*. Javasoljuk a fővárosi TAK-ban leírt ajánlások alkalmazhatóságának vizsgálatát és a *TKR*-be való átvezetését.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Központi Iroda		
Iktatószám: <u>XVIII-181-36/2017</u>		
2017 NOV. 29		
előszám:	melléklet:	előadó:
<u>XVIII-181-36</u>	db	<u>TNT</u>

Budapest, 2017. november 27.  
63/2017

EA

**Takács Viktor Tibor**  
Főépítész úr részére  
Budapest Főváros XI. Kerület  
Újbudai Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Iroda

Tárgy: Budapest XI. kerület Újbuda Településképi Arculati Kézikönyve és rendelet tervezete a településképi védelméről

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A településképi arculat - amellet, hogy külső szemlélők számára reprezentálja a település megjelenését - döntő szerepet játszik a település lakosságának életminőségében.

Véleményünk szerint a települések arculatát nem csak az épületek építészeti megformálása és térbeli elrendezése határozza meg, hanem az épületek közötti zöldfelületek is lényeges elemként részei. Méretüket és megvalósítási időigényüket tekintve különösen a fák szerepére szükséges tekintettel lenni a településképi harmóniája szempontjából.

Az élő zöld növényzet életminőségre való ráhatása nem csak a levegő minőségét javító biológiai aktivitásban nyilvánul meg, hanem a látvány hangulatot, közérzetet befolyásoló tulajdonságában.

Áttanulmányozva tárgyi dokumentumokat, azt tapasztaltuk, hogy a Településképi Arculati Kézikönyvben csupán ajánlás formájában szerepelnek a településképi ezek a lényeges elemek. Így a minimális zöldfelületi mutatók előírása az egyes övezetekben.

Azonban az előírás ajánlása nem akadályozza meg, hogy a településrendezési tervekben sok esetben csökkentsék a korábban előírt zöldfelületi mutatókat. Bármilyen biztatóan hangzik a többszintes beültetési kötelezettség ajánlása, nem akadályozza meg, hogy az egyébként is minimális mértékű zöldfelületi előírást például tetőtertek formájában lehessen letudni. Az ajánlás nem kötelezés...

A közterületi zöldfelületek kialakítására vonatkozó javaslatok szerintünk túlzottan korlátozóak. A 80-100 éve alkalmazott fafajták tapasztalataink szerint - megfelelő hely megválasztás és gondozás mellett ma is gyönyörűen fejlődnek...

Helyesnek tartjuk az arra való utalást, hogy a közműveket a fasorok telepítésével összehangoltan kell tervezni.

**Határozottsága miatt különösen jónak tartjuk azt a bekezdést, melyben kimondja, hogy:**  
„A zöldfelületeknek, fasoroknak egyenrangúságot kell biztosítani a közlekedési, közmű és elektromos hálózati létesítmények mellett. Zöldfelületeink, fásításaink létfontosságúak: megszűnésük, telepítésük ellehetetlenülése a jóllétünket alapjaiban veszélyezteti!”

e: XVIII-181/2017  
MAK 10109806



Helyesnek tartjuk, hogy a nagyvárosias, zártudvaros beépítésnél nem tartja támogatandónak az épületek bővítését és a meglévők szintszámának növelését és a zöldterületek rovására történő parkolók kialakítását.

Lényeges körülményre hívja fel a figyelmet a „Lakótelepi karakter ajánlásai” cím alatt: *„E karakteren belül általánosan a zöldfelületek megőrzése, fejlesztése céljából fontos megállapítani, hogy alapvetően egy magas zöldfelületi aránnyal rendelkező karakterről van szó, ahol településképi szempontból is elsődleges e felületek megőrzése. A területen legnagyobb konfliktust a parkolási igény jelenti. A zöldfelületek, a településkép és egyáltalán a településrészek élhetősége szempontjából a parkolást szükséges rendezni, a valós igényekhez, az épületekben lakók igényeihez igazítani. A gépkocsik elhelyezésére szolgáló parkolók kapacitásának növelése dombgarázs, parkoló lemez kialakításával vagy földalatti elhelyezéssel javasolható.*

*Javasolt a nem helyben lakók számára a parkolóhelyek használatának korlátozása ahhoz, hogy rehabilitálhatók legyenek a zöldfelületek annak érdekében, hogy a lakók számára használhatóbbak legyenek és így a szabadidő eltöltést megfelelően szolgálhassák.”*

Azáltal, hogy a parkolóhelyek használatának korlátozását javasolja a nem helyben lakók számára - tulajdonképpen a gépkocsi használatot korlátozza. Ezzel szemben fontosnak tartja a zöldfelületek megmaradását! Mivel azonban a földalatti garázsok létesítése a fáktól, az eredeti altalajjal közvetlen vertikális kapcsolatban álló növényzettől vesz el életteret, nem javasoljuk mélygarázsok létesítését zöldfelületek alatt.

Egyetértünk azzal, hogy a lakóparkokban létesítendő zöldfelületek kialakítását városképi szempontból is szükségesnek tartja! A javasolt mélygarázsok feletti „teljes értékű” zöldfelület kialakítása viszont problematikus, mélygarázs létesítését inkább csak az épületek alatt tartjuk megengedhetőnek. Így az aláépítetlen területeken jöhet létre az eredeti altalajjal közvetlen vertikális kapcsolatban álló, magasra növekvő fákat tartalmazó zöldfelület. Remélhetőleg, erre jó példa lesz az ELITE Lakópark, melynek építését figyelemmel kísérjük.

A kereskedelmi, munkahelyi, szolgáltató területeken nem csak környezetvédelmi cél a telkeken belüli zöldsávok, zöldfelületek, fasorok létesítése. Az intézmények ezáltal növelt vonzereje üzleti érdek is...

Hiányoljuk azonban, hogy Budapest Főváros Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének rendelet tervezete a településkép védelméről nem tartalmaz olyan fejezetet, amelyben kötelezően előírná az a Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazott zöldfelületek érdekében javasolt ajánlásokat és a településrendezési szabályozásokban a zöldfelületi arányok növelését a jelenlegi minimumokhoz képest.

Kérjük javaslataink szíves megfontolását.

Üdvözlettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:

Schnier Mária  
tematikus projektvezető

## Védegylet Egyesület

nyilvántartási száma: 13-02-0003251  
1192 Budapest, Esze Tamás utca 32. fsz. 4.  
Iroda: 1137 Budapest, Pozsonyi út 14.  
T. 70-3390713  
www.vedegylet.hu  
Ügyintéző: Bereczky Gábor  
szervező bizottsági tag  
e-mail: [bg@racio.com](mailto:bg@racio.com)  
T.: 06/70/938-3070

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 2.		
Iktatószám: XVIII-181-29/17		
2017 NOV 14.		
előszám:	meléklet	előadó
XVIII-181-28/17 db		T.U.

Tünde!  
2017. 11. 17.

Takács

Budapest Főváros XI. Kerület  
Újbuda Önkormányzata  
Budapest, 1113 Bocskai 39-41.  
Takács Viktor főépítész

**Tárgy:** Településképi Arculati Kézikönyv

**Tisztelt Takács Viktor Főépítész Úr!**

Honlapjukon, a TAK-vel kapcsolatosan 2017. május 31-e óta újabb információt nem találtunk. Ebben a következő tájékoztatás olvasható:

„Tájékoztatjuk az érintetteket, hogy a Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi Rendelettel kapcsolatban 2017. június 12-re meghirdetett lakossági fórum elmarad.

A Kézikönyv és a Rendelet véleményezésére és a lakossági fórumra a közeljövőben újabb időpont kerül meghatározásra.”

A Kormányhivataltól azt a tájékoztatást kaptuk, hogy 2017. december 31-ig meghosszabbították az elkészítési határidőt. A TAK. elkészítésére és az ezzel kapcsolatos szakértői munkára 1.000.000.- Ft-ot biztosítanak.

Mivel nincs információnk, hogy az elmaradt lakossági fórumon kívül mikor volt, vagy lesz biztosított a kerületben ügyfélként bejelentkezett egyesületünknek a véleménynyilvánításra, ezért most írásban a VÉDEGYLET Egyesület ismerteti álláspontját és javaslatait az általa képviselt területekre vonatkozóan.

Kérjük a hivatalt, hogy elektronikus levél formájában küldje meg egyesületünk részére a már elkészült munkaanyagot, vagy amennyiben ez nem lehetséges, akkor biztosítsa a hozzáférési lehetőséget.

Az általunk képviselt terület a Rupp-hegyen található. A területet az alábbi közutak határolják körbe: Törökbálinti út, Rózsabarack utca, Fatörzs utca, Kányakapu utca, Rupphegyi utca, Kőoltár út, Felsőhatár utca, Ördögórom lejtő, Irhás árok utca.

Célunk, hogy a már meglévő természeti környezet, a kialakult családi házas, laza beépítésű, nagy zöld felülettel rendelkező, karakteres, nyeregterős, egy szint plusz tetőteres kialakítás megmaradjon, mivel ez biztosítaná a jelenlegi klíma és levegőminőség megőrzését és a természetvédelmi terület fennmaradását. A terület hatással van

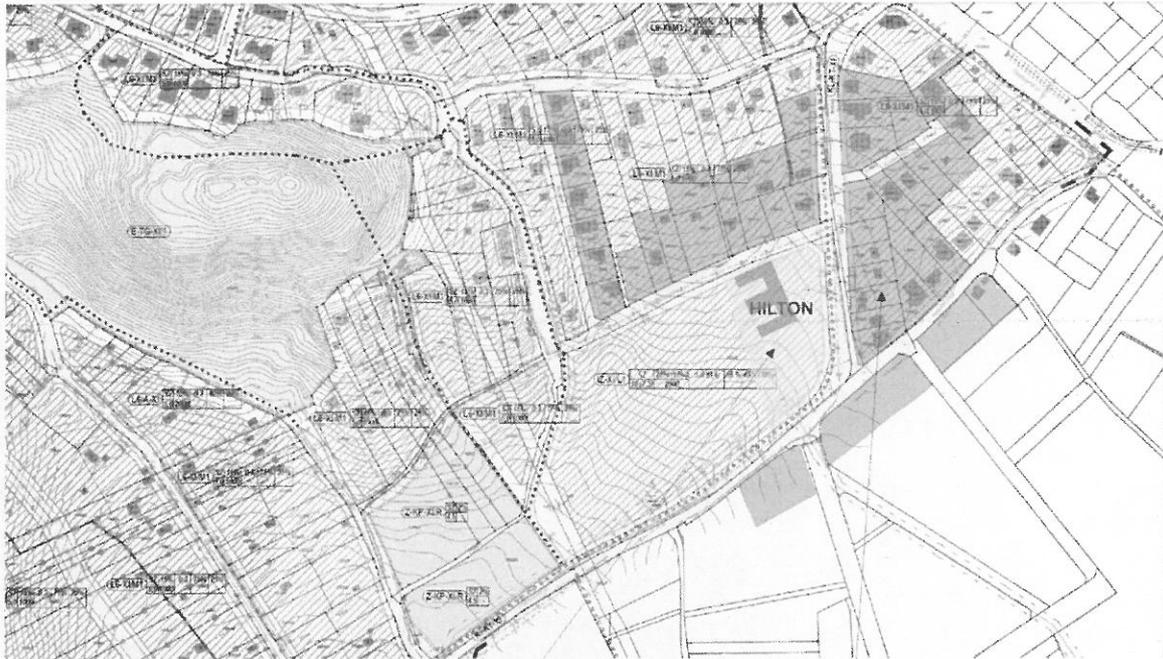
e: XVIII-181/2017  
ERKA7/83780

Budapest főváros levegőcseréjére, ezért létfontosságú a friss levegő átjárhatóságának biztosítása és e feladatokon túl, további zöld felületek kialakítására van szükség! A hegyoldal meghatározó karakteres arcúlati látványeleme Újbudának!

30/2006./IX.29./

XI. ÖK számú rendelet a Budapest XI. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI. ÖK számú rendeletnek a Budapest XI. kerület, Felsőhatár út - Kakukkhegyi erdősor - Kakukkhegyi út - Irhás árok - Gazdagréti út - Nagyida utca - Törökbalinti út - Rupphegyi út - belterületi határvonal által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosításáról

Melléklet:



A rétegvonalakhoz képest a terepszint megváltoztatásra, feltöltésre került.

Beruházással kapcsolatosan érintett ingatlanok.

### Meglevő állapot ismertetése:

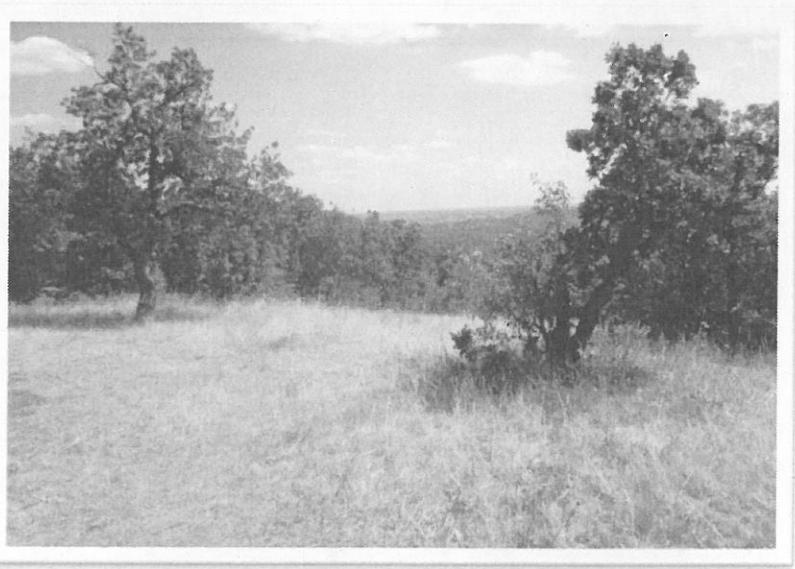


1. ábra Természetvédelmi terület.

A fentiekben behatárolt területeken jelentős természeti értékek, erdős, bokros ősfás erdős területek találhatóak. Ezen területek egy része az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozik, jelentős része összefüggő, zöld egységet alkot, számtalan védett növény és állatfajnak otthont biztosítva.

Itt található **Rupp-hegy természetvédelmi területe** (Rupphegyi út – Rupphegyi köz – Ördögórom lejtő által határolt terület)

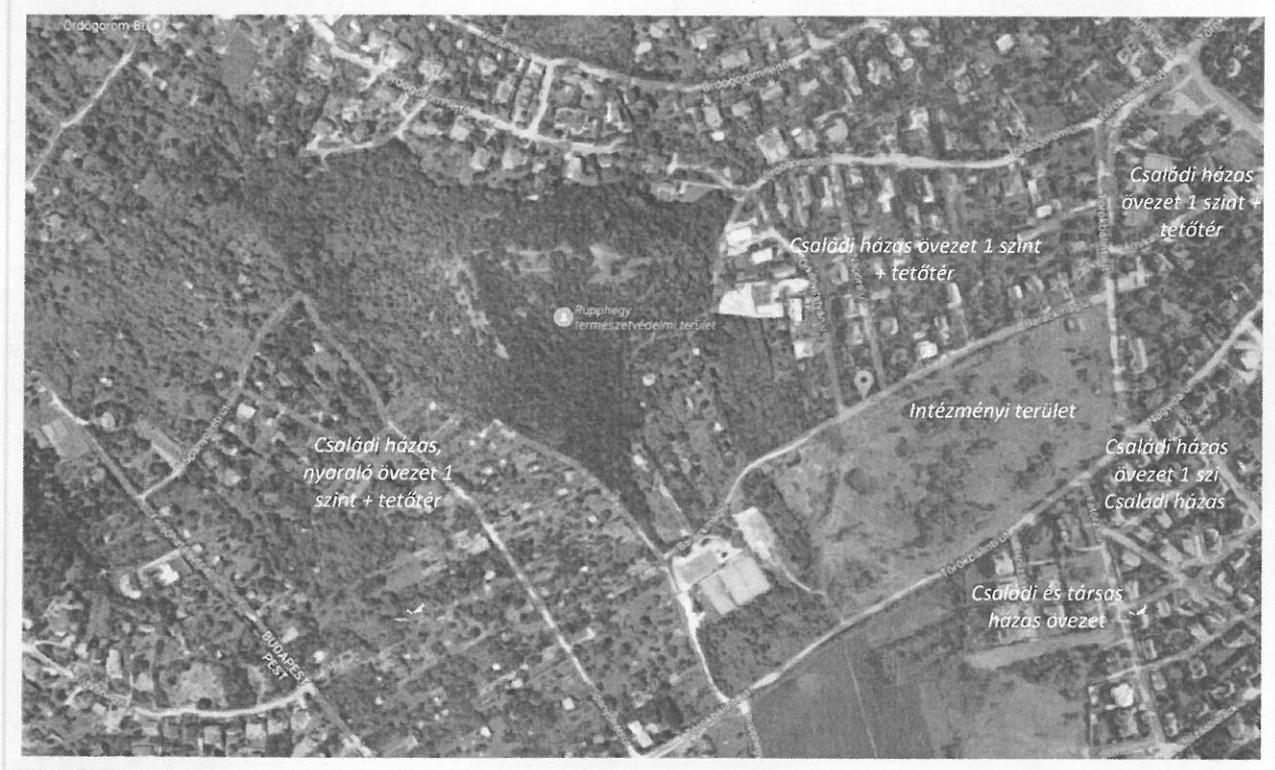
„Relative kis kiterjedése ellenére a Rupp-hegy páratlanul gazdag védett fajokban. Tipikus növénytársulása a molyhos tölgyes karsztbokorerdő. Közel 40 védett növényfaj, és ennél is több védett ízeltlábú és hullófaj él a területen. Féltett hullóritkasága a fokozottan védett pannon gyík (*Ablepharus kitaibelii*).” (Fővárosi Rendészeti Igazgatóság)



2. ábra Rupp-hegy, természetvédelmi terület.

A természetvédelmi terület tözsomszedságában fekszik, részben beerdősült magántulajdonú ingatlan. Nagyságrendileg 30.000 m<sup>2</sup>-es teleknagyságával a legnagyobb egybefüggő ingatlan, mely a természetvédelmi területen élő védett

állatfajokkal benépesült. A terület a Barackmag utca, Törökbálinti utca és a Rupphegyi utca közé eső, intézményi besorolású ingatlan. Ennek az intézményi területnek nincs kapcsolódása más intézményi területekhez, családi házas környezetbe, indokolatlanul ékelődik be. Itt tapasztalható a terepszint drasztikus illegális megváltoztatása, mely következtében mesterséges domb keletkezett a korábbi völgy helyett.





3. ábra Bauhaus hangulatú lakóház.

köszönhetően egyre több Bauhaus stílusú, lapostetős, Minimal Art hangulatú épület jelent meg.

Található még egy-egy kirívó példa is, mint dongaboltozatú, fémtetős családi ház, valamint neon zöld, kocka homlokzatú is.

Az intézményi terület szomszédságában, a Törökbálinti úttól felfelé, hegyfelőli részen jellemzően laza, családi házas beépítés látható, többnyire egy szint és tetőtér a jellemző.

Az arculat tekintetében meghatározó a nyeregtető, de az újabb építkezéseknek



4. ábra Donga ház

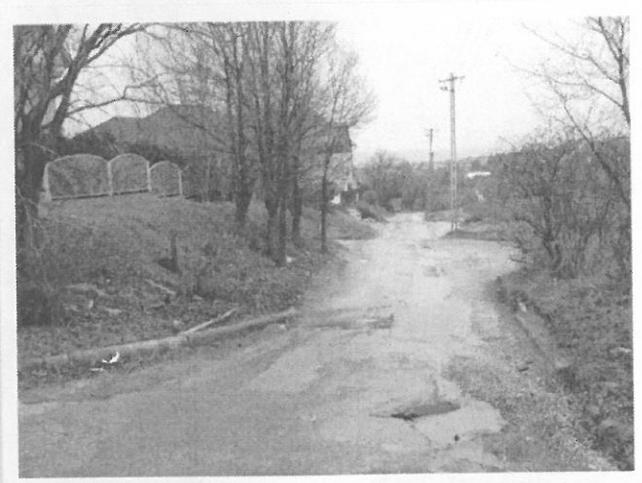


5. ábra Faház

Mivel a terület elsősorban kertes, családi házas jellegű, ezért ennek megfelelően a közutak is maximum 2\*1 sávosak, egyik oldalukon járdával. Ez alól kivételt jelent a Törökbálinti út jelentős szakasza, ahol évtizedek óta 1\*1 sávos út biztosítja a közúti és gyalogos forgalmat, ami maximálisan kiszolgálja a területen élőket és a minimális átmenő forgalmat. Személy és vagyonbiztonság szempontjából ez a közút elégtelen, elhanyagolt, rossz minőségű.

Találkozhatunk skandináv stílusú rönkfaházzal is.

A terület karakterének szempontjából meghatározó a kötött homlokzatmagasság miatti, egyforma tömegű épületmegjelenés. Az újabban tapasztalható, különböző, koncepciótlannak tűnő és olykor érthetetlen épületeknek köszönhetően, egyes területeken „eklektikus” hangulat látható, ami nem jellemző a korábban már kialakult hegyvidéki arculatra.



6. ábra Törökbálinti út.

A Törökbálinti úttól lefelé, Budaörsi út felé eső területen már eltérő homlokzatmagasság tapasztalható. A Madárhegyi lakóparkban tömbszerű, szigetet alkotva egy szint, plusz tetőtér a meghatározó, úgy a körülötte levő területeken már három szint, esetenként plusz tetőtér beépítés jelenik meg, de ezen, magasabb épületek közé beékelődnek alacsonyabb családi házak is. A magasabb homlokzatmagasságú beépítés döntően a Rózsabarack úttól, a Budaörsi út felé eső területen valósul, valósult meg. Ezen a területen is jellemző a 2\*1 sáv, plusz járda kialakítás és az épületek itt már jellemzően modern, 3-4 szintesek.



7. ábra Három szintes társasház

A környék közterületének növényzete koncepciótlan telepítésű. Ennek következtében eklektikus a faállomány és elrendezése sok esetben esetleges.

A terület Budapest belváros friss levegőjét biztosító levegőszállító folyósójába esik, ennek megfelelően átjárhatósága, és a minimális környezeti terhelésnek köszönhetően még ellátja feladatát.

#### **Javaslataink, irányelvek megfogalmazása:**

Az európai környezetvédelmi fejlesztésekkel és koncepciókkal megegyezően, a terület ökológiai sokszínűségének, ökológiai egyensúlyának megfelelően a jelenlegi állapot megőrzését és ahol szükséges a korábbi állapottal egyező rekultivációt javasolunk, meghatározva azon növényfajták telepítését, melyek a terület honos növényzetét foglalják magukba, a területre vonatkozóan védettek és meglévő állatvilág otthona.



8. ábra Tervezett Apartman Szálló

Kifejezetten károsnak tartjuk, azon már ismert terveket, melyek drasztikusan megváltoztatják a környék karakterét, abba nem illeszkednek és jelentősen csökkentik a még meglévő zöldterületet.

Ötszintes apartman szálló épület tervezett beékelése, a családi házas övezet karakterével ellentétes, stílusával, kialakításával nem harmonizáló elképzelés, ami nem támogatható.

Javasoljuk, hogy az arculatképpel kapcsolatos elvárások összeállításánál kiemelt prioritást kapjon, a környezetbe illőség és a környezeti értékek megóvása. (Növényfalak, zöldtetők létesítése.)

A területen nem javasoljuk felszíni parkolók kiépítését, mivel az is jelentősen csökkenti a zöld felületet és hősziget kialakulásához vezet. Ismerve a terület igénybevételét, nem is indokolt, sőt kifejezetten hátrányos, mivel P+R parkolót generálna.

Fővárosi Önkormányzat, helyi önkormányzatok szabályozása, mely a fizetős zónák egyre nagyobb léptékű növelését tűzte ki célul, már az általunk védett terület közvetlen környezetében is érezteti hatását, mind a agglomerációból érkező forgalomban, mind pedig a zsúfolásig megtelt parkolóknak, ahol már a helyi lakosok parkolása is ellehetetlenült.

Az indokolatlan parkolóhely kialakítások a forgalom növekedését és ezzel együttesen a légszennyezettséget növeli. Hosszú távú tervezés esetén, az elektromos, vagy más környezetbarát gépjárművek elterjedésével, a szálló por, mint légszennyező anyagnak a mennyisége nem fog csökkenni, ezért az infrastrukturális tervezés csak hosszútávon, az új technikai vívmányok és azok fejlődésének figyelembevételével lehetséges.

Kérjük olyan mintaábrák elkészítését, melyek szemléletesen mutatják meg, hogy milyen utcaképi megjelenés a szerencsés az adott övezetekben, és melyek nem.

A TAK. szempontjából védendő kertvárosi zöldterületkénti feltüntetését támogatjuk, a jelenlegi beépítettség mellett a fenti területek esetében.

A közút tekintetében a jelenlegi adottságokat figyelembe véve, mind közlekedésbiztonsági, mind környezetvédelmi szempontból javasoljuk az útpálya olyan kialakítását, mely maximális sebességkorlátozásra alkalmas, az útvezetés változatos, a gépkocsik részére kialakított parkolókkal mesterséges útszűkítések jönnének létre.



9. ábra Jellemző karakterű épület

Parkolók gyeprácsos, vagy csapadékatvezető funkcióval ellátottak legyenek, mely biztosítja a terület vízháztartásának fennmaradását.

A parkolók és a nyomvonal kialakításánál a meglévő növényzet megtartása, vagy amennyiben fák kivágása indokolt, úgy kötelezően előírt fapótlás meghatározását kérjük.

A lehető legkisebb felületű mesterséges burkolat mellett, sétáló, parkosított, fás utcaképet támogatunk és javasolunk, mely nem a közúti közlekedésnek, hanem az egészséges élethez való jognak van alárendelve. Kialakítása maximális biztonságot, egészséges, tiszta levegőt biztosítson az embereknek, nagycsaládoknak, gyerekeknek és nem utolsó sorban a természetes környezet élővilágának.

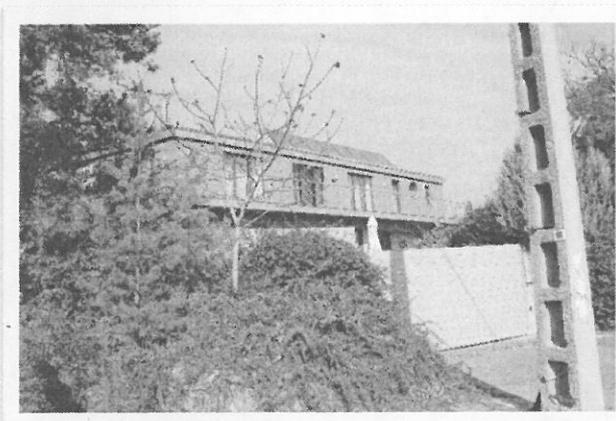
Az újonnan épülő közutaknál a maximum 2\*1 sávossal kialakítás az elfogadható és szakmailag is indokolt, mind forgalomtechnikai, mind levegőminőségi szempontból.

Fontosnak tartjuk, hogy az alternatív energiát hasznosító berendezések, mint a napkollektorok, napelemek elhelyezésére arculatilag szintén legyen előírás, mivel ezen eszközök megjelenése jelentősen befolyásolja az adott épület karakterét.

Építészeti szempontból az utóbbi időben egyre gyakrabban láthatóak nagy üvegfelületek, melyek vagy burkolatként, vagy térhasznosításként jelennek meg. Ezen építészeti elemek kialakítására, arculatképi illeszkedésére is javasoljuk mintaábrák elkészítését.

Kérjük szem előtt tartani, hogy bizonyos esetekben, pl. télikert kialakításánál nem oldható meg másképpen megépítése, mint a főhomlokzaton, mivel általában ez a házfelület a benapozott! Ebben az esetben a télikert alternatív fűtés szerepét is betölti, ami jelentősen csökkenti a fűtésből adódó légszennyezést. Ezért a télikert építészeti elem támogatása és nem tiltása a javasolt!

Az alábbiakban mellékelünk további fényképeket. Ezek a képek bemutatják a terület meghatározó karakterét alkotó épületeket. A képeken jól látható és nem elhanyagolható utcaképi elem a kerítés, melynek magassága kialakítása illeszkedik a hegyvidéki hangulathoz.

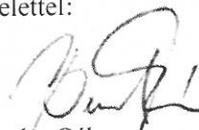




Ajánlásainkat kérjük figyelembe venni, mivel javaslatainkat a környezetvédelmi alapvető elvárások és a fenntartható fejlődés szempontjai alapján állítottuk össze.

Budapest, 2017. november 12.

Tisztelettel:



Bereczky Gábor

VÉDEGYLET szervező bizottság tagja

Takács Viktor

Újbuda Főépítésze

Tárgy: Újbuda Településképi Arculati Kézikönyve és Településképi Rendelete véleményezése

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 13		
Iktatószám: XVIII-181-39/2017		
2017 DEC. 01		
előszám: XVIII-181-39/2017	melléklet: db	előadó: TYT

Tisztelt Főépítész Úr!

A Sas-hegy Védő Egyesület képviselőjében az alábbi észrevételek megfontolását kérjük a véleményezett dokumentációk véglegesítésénél.

1. A Településképi Rendelettel egyetértünk, de a Településképi bírság 29§(5) szerinti - akár ismételt - max. 1 millió Ft-t kevés visszatartó erőnek tartjuk. Hatósági visszabontatásról szó sem esik.
2. Településképi Arculati Kézikönyv  
Összességében színvonalas dokumentáció, azonban épp az a táji-építészeti összhang hangsúlyozása hiányzik, mely a Fővárost oly széppé, egyedivé teszi. Hiányzik a Világörökség Dunaparti területhez délről csatlakozás kiemelt fontosságának hangsúlyozása. Itt kell újra hangsúlyozni, hogy nem értünk egyet a 120 m-s Kopaszi gát-i toronyházzal. Budapest összképét megbontja és rossz folyamatot indít el!  
A túlzusfolt beépítéseknek véget kell vetni (Lágymányos, Sasad-liget, stb.)  
2.1 27.old 2.bek. A Sas-hegy Európában is egyedülálló, egészen sajátos jelentőségének egy mondatot kellene szánni.  
2.2 28.old. Nem lehet összevonni Sas-hegyet Örsöddel! Hibás az a megállapítás, hogy mezőgazdasági kertes üdülőterület a használat. Ezek átmeneti hasznosítások, az övezet „erdő” - beépítésre nem szánt terület és az is kell maradjon!  
2.3 30. old. Ellentétben –betűhiba  
2.4 34. old (ld.2.2 pont)  
2.5 A Fővárosi anyag is foglalkozik a kivilágítással, esti városképpel –itt is jó lenne hasonló pl.: az épületek díszkivilágítása illeszkedjen a városképbe, a közéletben betöltött fontosságot jelölje  
2.6 hiányzik az épületüvegek reflexiójának megemlítése (pl. A Futureál épülő irodaházánál ez probléma lesz az M7 bevezető szakasza felől)  
2.7 kilátópontok, városképi látványpontok, rálátások – hiányoznak jó és rossz példák  
2.8 főútvonalak utcaképeinek nagyobb hangsúlyt kell adni.

A további egyeztetési szakaszokban is készséggel részt veszek

Budapest, 2017-11-29

Üdvözlettel: dr. Buzna Margit  
Sas-hegy Védő Egyesület elnöke  
buzna.margit@t-online.hu

e: XVIII-181/2017  
ERK 17/90412

**Koncz Zsófia - Településképi arculati kézikönyv**

**Feladó:** Edina Horváthné Horváth <h.edina.maria@gmail.com>  
**Címzett:** <foepitesz@ujbuda.hu>  
**Dátum:** 2017.11.29. 21:48  
**Tárgy:** Településképi arculati kézikönyv

Központi Iktató 13		
Iktatószám: XVIII-181-38/2017		
2017 DEC. 01		
előszám: XVIII-181-37/2017	melléklet: db	előadó: TKT

EA

Tisztelt Főépítész Úr!

Újbuda településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének tervezetének átolvasása után feléled bennem a remény, hogy a kerületben sok helyen tapasztalható igénytelen átalakítások után a jövőben talán több odafigyeléssel történik az épület korszerűsítése, karbantartása.

Úgy vélem azonban, hogy erőteljesebben kellene fellépni a lakóházak egységes képét megbontó ablakcserék és erkélybeépítések gyakorlatával kapcsolatban, amelyre vonatkozóan csak a Tisztviselőtelep épületei esetében volt konkrét ajánlás.

Tisztában vagyok azzal, hogy Magyarországon a társasházak tulajdonosai úgy gondolják, a tulajdonukban levő lakások nyílászáróit úgy cserélik, ahogy lehetőségeik ezt megengedik. Ennek szabályozásához, azaz, ahhoz, hogy ezek a cserék egységesen és egyszerre történjenek a társasházi tv módosítására lenne szükség, amelyhez a kerületi (az összes budapesti kerület és a települési önkormányzatok) építésügyi szabályok (és ajánlások) adhatnának szakmai alapot.

Az erre irányuló határozottságot javasolnám erősíteni.

Megjegyezni kívánom, hogy a garázkapuk cseréje szintén a fenti témakörnek része, azaz a tulajdonosok egyéni elképzelése szerinti cserék és átalakítások esztétikai értelemben "szennyezik" a környezetet, amely ellen nyomatékosabb megfogalmazásokat javasolnék. (Ha jól emlékszem, nem találtam ajánlást a támfalakba épített a garázkapukra vonatkozóan.)

Az ajánlás végén levő táblázatok között úgy vélem, vannak átfedések is. A 88. oldalon a műemléki védetség alatt álló épületek felsorolásánál a Kaffka Margit Gimnázium és a József Attila Gimnázium (műemléki törzsszámuk: 15 934 és 15 987) neve ma már Szent Margit, illetve Szent Imre Gimnáziumok. Mivel munkaközi anyagot lehetett olvasni, bizonyára ezt a hibát munkatársai már javították.

Főépítész Úr és munkatársai munkáját köszönöm.

Üdvözlettel:

**Horváth Edina**  
 +3630 221 1393

e: XVIII-181/2017  
 ERK 17/20411



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Önkormányzata		
Polgármesteri Hivatal		
Közigazgatási Iktató		
Iktatószám: XVIII-181-32 / 2017		
2017 NOV. 22		
előszám:	mellettkel:	előadó:
XVIII-181-31/	db	TVT
2017		EA

Ügyiratszám: BP/1002/000117-4/2017  
Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella  
Telefon: 485-6924  
E-mail: dobrosine.wallner.gabriella@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Önkormányzata településképi arculati kézikönyve és településképi rendelete vonatkozó **vélemény** a Trk. 43/A. § alapján.

Melléklet: -  
Hiv. szám: XVIII-181-26/2017

Tünde!

2017.11.28.

Tünde

Kérem, válaszában szíveskedjen ügyiratszámunkra hivatkozni!

**Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Önkormányzata**  
**Takács Viktor Tibor**  
1113 Budapest  
Bocskai út 39-41.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településképi rendelet (A továbbiakban TKR) véleményezésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján **az alábbi véleményt adom.**

**1. Az egyeztetési eljárásra és az elfogadásra vonatkozó követelmények:**

A tárgyi településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet egyeztetése és elfogadása a Trk. 43/A. és 43/B. § paragrafusaiban foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.

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

A tervezetnek a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban kell lennie.  
A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: TvTv) alapján a településképi rendelet az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményfajtákat is - településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára, a - településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság miatt - településképi szempontból meghatározó területekre, az Étv. szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére, továbbá a reklámok, reklámberendezések, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat, melynek részletes követelményeit a Trk. tartalmazza.

A településképi rendelet a helyi építési szabályzatban meghatározható helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat.

**A TvTv júliusi módosítását Kérem figyelembe venni, különös tekintettel a reklám elhelyezések vonatkozásában.**

**3. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételeim:**

**3.1. A rendelet-tervezet és a Településarculati Kézikönyvvel való összhangja nem igazolható teljes körűen –mert nem került elfogadásra – ezért az összhang megléte érdemben nem**

Állami Főépítési Iroda, 1056 Budapest, Váci u. 62-64.;  
Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234 –Telefon: +36 (1) 485-6945  
E-mail: Sersline.Kocsi.Margit@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai	
Polgármesteri Hivatal	
Közigazgatási Iktató	
ÉRKEZETT: 2017 NOV. 22	

vizsgálható. Kérem a településképi rendelet és a Településarculati Kézikönyv között a teljes körű összhang biztosítását.

3.2. Kérem, hogy az eljárásban érintett minden résztvevő számára biztosítsák a Trk.-ban foglalt határidőket.

**4. A megküldött rendelet-tervezettel kapcsolatos koncepcionális észrevételeim:**

4.1. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásait be kell tartani. A teljesség igénye nélkül jelezzük, hogy a jogszabály szerkezete kötött, a tervezetet a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.

4.1.1. Kérem a rendelet általános rendelkezéseinek kiegészítését a rendelet területi hatályával.

4.1.2. A rendelet 60. §-a alapján a jogszabály tervezetében kizárólag az általános rendelkezések között szabályozható a jogszabály hatálya az időbeli hatály kivételével, a jogszabály alkalmazására, valamint a szabályozásra vonatkozó alapelv, a jogszabály egészére vonatkozó értelmező rendelkezés, valamint az a jogszabály egészére vagy több szerkezeti egységére vonatkozó rendelkezés, amely nem foglalható más - szakasznál magasabb szintű - szerkezeti egységbe.

Az előírás alapján **javasolom az 2. § paragrafus kiegészítését az alábbiakkal:**

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) valamint a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

4.1.3. A hivatkozott rendelet 127.§ (2) bekezdése alapján a jogszabály tervezetében melléklet úgy alkotható, hogy a jogszabály tervezetének valamely szakasza a melléklet szerinti szabályozási tartalom megjelölésével hivatkozik a mellékletre. A tervezetben **való pontos hivatkozás nem lehetséges** (Pl.: kettő 1. és 2. számú melléklet van), ezért **kérem a normaszöveg kiegészítését.**

4.1.4. A tervezet nem értelmezhető egyértelműen, fennáll a kettős szabályozás veszélye.

Kérem a településképi szempontjából meghatározó területeket valamint az egyedi helyi védelemmel érintett építészeti elemeket tervlapon lehatárolni, ábrázolni és egyértelműen jelölni szíveskedjenek.

4.2. A Trk. 23/E. § paragrafusa alapján a területi építészeti követelmény tartalmi keretet határoz meg a helyi építési szabályzat, a beépítési terv és a közterület-alakítási terv számára és a területi építészeti követelmény kiterjedhet - a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi területi védelemmel érintett terület tekintetében - a településképi meghatározó beépítés telepítési módjának (a helyi építési szabályzatban egyedi szabályozást igénylő telepítés, beépítési mód), valamint a beépítés jellemző színtszámának vagy az épület legmagasabb pontjának (amely értéknél nagyobb a helyi építési szabályzat nem határozhat meg), a kerti építmények, műtárgyak, vagy s kerítéskialakítás, és a közterület alakítási terv (a továbbiakban: KAT) által érintett terület lehatárolásának általános meghatározására.

A fentiek alapján javaslom a tervezet kiegészítését minimum a nem ültethető fafajok listájával valamint a KAT által érintett területek lehatárolásával.

4.3. Kérem a mellékletek kiegészítését a reklámelhelyezésre vonatkozó, más jogszabály által meghatározott korlátozásokkal. (Pl. a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet (A továbbiakban: Reklámrendelet) 1. és 2. számú mellékletében meghatározott területek)

**5. A megküldött rendelet-tervezettel kapcsolatban a teljesség igénye nélkül az alábbiakra hívom fel figyelmét:**

5.1. Tervezet 2.§ (2) e): Kérem az „építészeti-műszaki” szövegrészt törölni

- 5.2. Tervezet 3.§ : Kérem a paragrafus megfelelő szerkezeti tagolását és az „önálló rendeltetési egység” fogalmának törlését.
- 5.3. Tervezet II. Fejezetének címe: kérem a fejezet címét és tartalmát összehangolni szíveskedjenek. (Kerületi helyi értékvédelemről szól a fejezet)
- 5.4. Tervezet 7.§ (5): Jelen rendelet hatáskört nem telepíthet, ezért kérem a bekezdés törlését.
- 5.5. A tervezet tervlapjai nem értelmezhetőek megfelelően, kérem kiegészítésüket.

**Véleményünk szerint a tervezet – még a jóváhagyását megelőzően - jelentős átdolgozása indokolt, melynek elősegítése érdekében személyes egyeztetést javasolunk.**

Kérem, fentiek szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2017. november 20.



**Dr. György István**

kormány megbízott megbízásából

*Dr. Sersliné Kócsi Margit*  
**Dr. Sersliné Kócsi Margit**  
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala (ÉÖHOTF) Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár

