



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/000156-2/2018**  
Ügyintéző: Hajnóczi Krisztina  
Telefon: 06-1/485 69 16  
E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

Tárgy: **teljes eljárás, véleményezési szakasz**  
Budapest XI.ker. Sasad, Sashegy KÉSZ készí-  
tése  
Melléklet: -  
Hiv. szám: XVIII-1-14/2018

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Takács Viktor Tibor főépítész**  
Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal  
Budapest, Bocskai út 39-41.  
1113

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz 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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján **az alábbi véleményt adom.**

**I. A hatáskörömbé tartozó kérdésekben - a jogszabályon alapuló - legfontosabb követelmények**

Felhívom szíves figyelmét, hogy tárgyi KÉSZ készítését a Trk., illetve az **épített környezet alakításáról és védelméről** szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2017. január 1-től **jelen-tősen megváltozott, s azóta többször módosult előírásai** szerint kell készíteni.

Továbbá felhívom szíves figyelmét, hogy a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: településképi Tv.) **előírásainak teljes körűen meg kell felelni.** A törvény 14. § (2) szerint „**a helyi építési szabályzat – a főváros esetében a kerületi építési szabályzat – településképi követelményeit 2017. december 31-ig lehet alkalmazni**”. A törvény 14. § (3) szerint „**a törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni**”.

**II. A hatáskörömbé tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim**

Az OTÉK alapján az építési övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg, eszerint a tervezet 5. § (2)



Kormány megbízotti Kabinet – Állami főépítész  
1056. Budapest, Váci u. 62-64.; Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234 – Telefon: +36 (1) 4856945  
E-mail: sersline.kocsi.margit@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

2018 JÚN 08.

bekezdésben szereplő előírás nem megfelelő. Kérem, írják elő legalább, hogy a visszamaradó telek hány %-ban (illetve milyen arányban, mennyire) térhet el a kötelező övezeti előírásoktól.

A 10. §-ban szereplő „közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni” rész előírására a KÉSZ-nek nincs felhatalmazása, kérem, mellőzzék.

A 17. §-ban szereplő „városklímatológiai vizsgálat” kötelező elvégzésének előírására a KÉSZ-nek nincs felhatalmazása, kérem, mellőzzék.

A 18. § (1) bekezdésben a gyalogút maximális szélességi méretét rögzíteni javasolt.

A tervezettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.

Településrendezési eszköz az OTÉK-ban megállapított településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket előírhat, megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. § előírásai szerint határozhat meg, ha ahhoz **az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul**. Kérem, az OTÉK-tól való eltérésről szóló **kérelmét** a végső szakmai véleményezési szakaszban leveléhez mellékelni, illetve abba illeszteni szíveskedjen.


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

Budapest, 2018. június 08.

Tisztelettel:



A kormány megbízott helyett eljáró  
Dr. Domokos Péter főigazgató  
nevében és megbízásából

  
Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala Törvényszéki Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár



\*1000085894331\*

**dr. Hoffmann Tamás polgármester**Budapest Főváros XI. kerület  
Újbuda Önkormányzata1113 Budapest  
Bocskai út 39-41.

ügyintéző: Bátovszki Ágnes

telefon: +36 1 327-1607

email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /842 - 8 /2018

hiv. szám: XVIII-1-14/2018

tárgy: Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz  
utca – Háromszék utca – Sasadi út –  
Budaörsi út – Hegyalja út – Érdi út által  
határolt terület Kerületi Építési Szabályzata  
(KÉSZ III. ütem), véleményezés**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út – Budaörsi út – Hegyalja út – Érdi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatra (továbbiakban: KÉSZ) vonatkozóan – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 38. § szerint – a következőkben adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

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

A tárgyi területre jelenleg Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003. (X. 21.) ök. rendelet hatályos.

A dokumentáció szerint a tervezés célja az új jogszabályi környezethez illeszkedve a kertvárosias jelleg megőrzése, a lakóterületeknél az építési jogok megtartása, a Budaörsi út menti intézményterületeknél a szabályozási paraméterek növelése.

A Fővárosi Önkormányzat a Korm. rendelet 37. § szerinti előzetes tájékoztatását 2017. decemberében megadta.

A KÉSZ-t a Korm. rendelet 3. § (9) bekezdése szerint a 1651/2017. (XII.6.) Föv. Kgy. határozattal módosított 50/2015. (I.28.) Föv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT 2017) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Föv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) alapján kell készíteni.

A tervezési terület főként már kialakult beépítésű, ahol a meglévő épületállomány változásával, a városképet befolyásoló új beépítés megjelenésével rövid távon nem kell számolni. A beépítési koncepció a tervezési terület kertvárosias, illetve kisvárosias jellegének megtartásával, a zöldfelületek megőrzésével, az intézményi területeken a beépítési intenzitás növelésével, az irodai szolgáltató funkciók bővülésével számol.

Változással érintett terület a Márton Áron tér környezete, a Budaörsi úton elhelyezkedő Rubin Wellness & Hotel intézményi tömbjei, valamint a BAH csomópont melletti telkek, amelyekre beépítési javaslat készült.

A Márton Áron téren a villamos végállomásához kapcsolódóan új fogadóépület tervezett, egyúttal a zöldfelületek is megújulnak. A Farkasréti Általános Iskola új épületszárnyal bővül, a sportpályája megújul.

A Rubin Hotel a tervek szerint új épületszárnyal bővül. A Bali Sándor utcai üres telkeken társasházi fejlesztés várható, a Homonna utca kihasználatlan ingatlanja irodák, intézmények számára jelentenek fejlesztési potenciált.

A BAH csomópont környezetében kereskedelmi, iroda és egészségügyi funkciók elhelyezése tervezett.

A honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló, K-Hon-XI jelű területfelhasználási egység esetében a dokumentáció alapján nem igazolt, hogy az építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet. Az FRSZ szerint a K-hon jelű övezet sűrűségi paramétere: 2,5 (bsá: 2, bsp: 0,5), a KÉSZ-ben azonban a bsp értéke 0,6. Az alátámasztó javaslat 32. oldalán található táblázat szerint az „FRSZ alapján beépíthető bruttó szintterület parkolási funkcióra” 70.886 m<sup>2</sup>, míg a „KÉSZ alapján beépíthető bruttó szintterület parkolási funkcióra” 78.207 m<sup>2</sup>. Ennek alapján a beépítési sűrűségek a K-Hon-XI jelű építési övezetben nem felelnek meg az FRSZ 4. § (1) bekezdésében foglaltaknak.

A dokumentáció részletes kimutatása alapján a többi építési övezet beépítési sűrűsége megfelel az FRSZ előírásainak, a zöldfelületi átlagérték biztosított.

Az Lke-2-XI/1, Lke-2-XI/2 és Lke-2-XI/3 jelű építési övezetekben az előírt legnagyobb épületmagasság miatt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alóli felmentés szükséges.

A „Kerékpárút-fejlesztési javaslat” ismerteti Újbuda Közlekedésfejlesztési Konceptióját, amely kerékpárutak kiépítését javasolja többek között a Németvölgyi úton és a Törökbálinti úton. A mintakeresztszelvények azonban nem tartalmazzák a kerékpárutak helyét, ezért javaslom azok feltüntetését.

Az Alátámasztó javaslat „5.2 Közösségi közlekedés” fejezetben tévesen nem az Etele térről induló Volánbusz járatok kerültek felsorolásra, hanem az Őrmezőről induló BKK járatok, ezt javítani szükséges. Megjegyzem, hogy az Etele térre befutó villamosvonalakról nem tesz említést a fejezet.

A dokumentáció a 4-es metró végállomását nem meglévő elemként jelöli, csupán a „Közösségi közlekedésfejlesztési javaslatból” derül ki, hogy az már megépült.

Jelzem, hogy a K-1 jelű, „Közlekedési hálózat, átnézeti térképen” és a K-2 jelű, „Közösségi közlekedés, átnézeti térképen” az összes, tervezési területen kívüli jelentősebb út, illetve közösségi közlekedési viszonylat ábrázolása szükséges.

Megjegyzem, hogy az Alátámasztó javaslat közműves tervlapjai hiányoznak, helyette a megalapozó vizsgálatok tervlapjai kerültek megismétlésre.

#### *A rendelettervezetre vonatkozó észrevételek*

A 2. § (1) bekezdésben elegendő a hatályos fővárosi településszerkezeti tervre hivatkozni, ezt javaslom javítani.

A 11. § (3) bekezdése a parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltását teszi lehetővé. Az OTÉK erre nem ad felhatalmazást. A telken belüli parkolás szükség esetén biztosítható alternatívája az 500 m-es körzeten belüli közterületi (magánúti) vagy más telken történő parkolás.

A 27. § (4) bekezdése szerint a K-Hon-XI jelű építési övezet honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területén rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely létesíthető. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 35. pontja szerint az FRSZ telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmazhat, ezért a vonatkozó előírásokat a KÉSZ-ben kell szerepeltetni az FRSZ 18. § (4) bekezdésének megfelelően. A többi építési övezet területére vonatkozóan a rendelet nem tartalmaz előírást sem a helikopter-leszállóhely elhelyezhetőségéről, sem a magánutak és a zsákutcák kialakításának követelményeiről. Utóbbira vonatkozóan az FRSZ 18. § (5) és (6) bekezdései határoznak meg követelményeket. Ezt kérem pótolni.

A tervezet 30. § (1) és 31. § (1) bekezdését javaslom kiegészíteni azzal, hogy ezen övezetek elsősorban a tervezetben meghatározott célra szolgálnak, ugyanis az ideiglenes jellegű közterület-használatok általános tiltása a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló 3/2013.(III.8.) Főv. Kgy. rendeletben nem szerepel és nem is életszerű.

A 31. § (3) bekezdés alapján a KÖu-XI-03 övezetben, a Márton Áron téren jelölt építési helyen legfeljebb 400 m<sup>2</sup> iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató funkció helyezhető el. Az OTÉK 26. § (3) bekezdés előírása közlekedési területen sem iroda, sem kulturális, közösségi szórakoztató funkció elhelyezését nem engedi meg. A dokumentációból hiányoznak a közterület tulajdonosával, valamint a BKK-Zrt.-vel és a Budapest Közúttal való egyeztetés iratai.

A tervezet 36. § (2) bekezdése törlendő, mivel építési szabályzat parkolási rendeletet nem módosíthat, illetve a rendelet címében nem szerepel megjelölés a parkolási rendeletre vonatkozóan.

A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezéseket kérem kiegészíteni a szennyvíz szikkasztásának tiltásával, a gyűjtőmedence megfogalmazás helyett pedig a zárt szennyvíztároló fogalmat használni.

A rendelettervezet 2. mellékletében (Építési övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata) az Lk-2-XI/Zkk övezet beépíthetősége 2%, ezzel szemben a 23. § (12) bekezdésében 1% került feltüntetésre. Hasonlóképp, a táblázatban a Vi-2-XI/Zkk övezet beépíthetősége 2%, míg a 26. § (12) bekezdése szerint az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1%. Kérem a rendelettervezet és annak melléklete közötti összhangot biztosítani.

#### *A szabályozási tervjavaslatra vonatkozó észrevételek*

A 2. sz. szabályozási tervlapon a Hermánd utca és a Dayka Gábor utca közötti tömbben a Dayka Gábor utcához közelebb eső telkeken, a Meredek utca és a Hegytető utca közötti tömbben, valamint a Hegytető utca és a Dayka Gábor utca közötti területen szükséges feltüntetni a hiányzó Ev-XI övezeti jelet.

A tervezet érinti a Rétköz u. 69. alatti, (2116/3 hrsz.) 5418/7293 arányban fővárosi tulajdonú ingatlant, amelyet a KÉSZ tervezet Lke-2-XI/3 jelű építési övezetbe sorol. Javaslom, hogy ebben az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup> helyett 1000 m<sup>2</sup>-ben kerüljön rögzítésre, ugyanis az övezet szomszédos telkei jellemzően ilyen méretűek, egyúttal ez lehetővé tenné az ingatlan megosztását.

A KÉSZ csak a TSZT 2017 és az FRSZ előírásait érintő, jelzett javítások, kiegészítések után hagyható jóvá, egyéb javaslataim megfontolását kérem.

Kérem, hogy a jóváhagyott terv egy-egy példányát papír alapon és digitális formátumban a feladataim ellátásához a Városépítési Főosztály részére megküldeni szíveskedjen.

Budapest, 2018. június 14.

Főpolgármester nevében kiadmányozza

Tisztelettel:

Szeneczey Balázs dr.  
főpolgármester-helyettes



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

III. KERÜLETI HIVATALA  
KÖZLEKEDÉS FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BF/ÜO/NS/A/802/1/2018.** Tárgy: Bp. XI. ker., Gazdagréti út – Rétköz u.  
Válaszlevelükben kérjük,  
hivatkozzanak iktatószámunkra – Háromszék u. – Sasadi út –  
Budaörsi út – BAH csomópont –  
kerülethatár által határolt területre  
vonatkozó KVSZ és szabályozási terv  
tervezet véleményezése.

Ügyintéző: Kovácsné Vágó Harmat Hiv. szám: XVIII-1-14/2018 2018.05.18.  
Müller Júlia

Telefon: 473-3522 Melléklet:

**Budapest Főváros XI. kerületi  
Újbudai Polgármesteri Hivatal  
Takács Viktor Tibor  
főépítész**

Budapest  
Bocskai út 39-41.  
1113

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Az Önök által Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Hivatala Közlekedés Felügyeleti Főosztály Ütügyi Osztályhoz a fenti hivatkozási számon küldött, a tárgyi területre vonatkozóan, a Völgyzugoly Műhely Kft. által 2018. május hónapban készített – közlekedéstervező: Tóth Attila – KVSZ és szabályozási terv módosítással kapcsolatos megkeresésre az alábbi nyilatkozatot adjuk.

A Budaörsi út mentén, a BAH csomópont közelében (Vi-2 „I” területfelhasználási egység) a tervezett paraméterek által a hatályos tervhez képest jelentős építési jog keletkezik. Figyelembe véve, hogy a Budaörsi út az érintett szakaszon a reggeli és délutáni csúcsidőben kapacitástartalékkal nem rendelkezik a tervezett szintterületi mutató értékét túlzottnak tartjuk.

Egyebekben a tervezett övezeti paraméterekkel kapcsolatban, tekintettel arra, hogy a tervezett módosítások a hatályos tervhez képest az enyhített és a szigorított beépítési paramétereket figyelembe véve összességében a számottevő többlet építési lehetőség nem keletkezik, közlekedési szempontból nem emelünk kifogást. A tervezett, korrekciós jellegű közterületi szabályozásokat támogatjuk.

A közlekedésfejlesztési javaslattal kapcsolatos észrevételünk, hogy a javaslat a Budaörsi út mentén tervezett fejlesztési területek számára vendégparkolóként a Budaörsi úton kizárólag merőleges parkolók kialakítására tesz javaslatot, mely ellentétben van a mintakeresztszelvényen ábrázoltakkal. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy főútvonalak mentén merőleges közterületi parkolók kialakítását csak abban az esetben tartjuk elfogadhatónak, ha a parkoló szervizútról közelíthető meg. Amennyiben szervizút kialakítására nincs lehetőség, úgy főútvonalak mentén kizárólag párhuzamos parkoló állások kialakítása támogatható.

**Ütügyi Osztály**

1033 Budapest, Mozaik u. 5. – 1300 Budapest, Pf.:91. – Telefon: +36 (1) 473-3500 – Fax: +36 (1) 430-2712  
E-mail: [ut-buda@bfkh.gov.hu](mailto:ut-buda@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

Kérem a fenti véleményünk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2018. június 15.

Simon Józsefné hivatalvezető megbízásából:



  
Balassa Bálint  
osztályvezető





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

I. KERÜLETI HIVATALA

Ügyiratszám: **BP-01/007/1557-2/2018**  
Ügyintéző: Hernyák Emese, Vákár Tibor  
Telefon: +36 1 8960306  
E-mail: [hernyak.emese@01kh.bfkh.gov.hu](mailto:hernyak.emese@01kh.bfkh.gov.hu)  
Hivatkozási szám: XVIII-1-14/2018.

Tárgy: **Budapest XI. ker.,  
Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. –  
Sasadi út - Budaörsi út - Hegyalja út - Érdi út -  
Törökbálinti út**  
Kerületi Építési Szabályzat készítése  
véleményezés

**Takács Viktor Tibor**  
főépítész

**Budapest Főváros XI. kerület, Újbudai Polgármesteri Hivatal**  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A Budapest Főváros XI. kerület Kerületi Építési Szabályzatának készítése során az egyeztetési eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában *A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 38. § (3) bekezdése alapján a következő véleményt adom.

Az érintett terület műemléket, nyilvántartott műemléki értéket, régészeti lelőhelyet tartalmaz, melyre az előzetes tájékoztatási szakaszban is felhívtuk a figyelmet.

Az örökségvédelem, helyi értékvédelem szempontjai nincsenek megemlítve az érintett területre vonatkozóan, miközben a természetvédelem, a tájképvédelem, a környezetvédelem rendelkezései bekerültek a jogszabályba. Az alátámasztó munkarészben is csak a helyi védettség van megemlítve. A műemlékileg védett, Xavéri Szent Ferenc szobor helye pontosítandó (nem egyezik a műemléki nyilvántartás adatával). A régészeti védettség lehatárolása sem a szabályozási tervlapon, sem a jelmagyarázatban nincs feltüntetve.

*A kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 71. § (1) bekezdése alapján a régészeti lelőhelyekről, a nyilvántartott műemléki értékekről, a műemlékekről, a világörökségi és a világörökségi várományos helyszínekről, a központi közhiteles nyilvántartást a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság nyilvántartást vezető hatósága vezeti.

Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban: BFKH I. Kerületi Hivatala) az örökségvédelmi szempontok érvényre juttatása érdekében, ágazati jogszabályoktól függően, örökségvédelmi hatóságként vagy szakhatóságként működik közre a védett ingatlanokon.

A településrendezési eljárásban hatóságom részt kíván venni. A végleges anyagból az elektronikus mellett papír alapú dokumentációra is igényt tartunk.

Budapest, 2018. június 12.

dr. Máthé-Csötönyi Tünde  
hivatalvezető megbízásából



Tóth Emese  
osztályvezető

**Erről értesül:**

- |    |   |      |          |                       |
|----|---|------|----------|-----------------------|
| 1. | Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata<br>Polgármesteri Hivatal – főépítész | 1113 | Budapest | Bocskai út 39-41.     |
| 2. | Miniszterelnökség – nyilvántartás   | 1014 | Budapest | Táncsics Mihály u. 1. |
| 3. | BFKH I. Ker. Hivatala – előadó, irattár   |      |          |                       |

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített



Aláíró: Klemencsics András István  
(2018.06.07. 12:40:13)  
PMKH ÉJH FEF



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÉRDI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám: PE-06/ERDŐ/04990-2/2018  
Ügyintéző: Túri Zoltán  
Telefon: +36 28 532-330

Tárgy: Bp. XI. KÉSZ 3.0 ütem, Gazdagréti út -  
Rétköz u. - Háromszék u. - Sasadi út - Budaörsi út  
- Hegyalja út - Érdi út - Törökbálinti út által határolt  
terület kerületi építési szabályzata vélemény kérés-  
Hiv. szám: XVIII-1-14/2018  
Melléklet: -

Ügyintézőink kizárólag a táblécében feltüntetett hétfői ügyélfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Budapest Főváros XI. Kerületi  
Polgármesteri Hivatal**  
Budapest,  
Bocskai út 39-41.  
1113

**Takács Viktor Tibor részére**  
főépítész

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel megkaptam **Budapest Főváros XI. Kerületi Polgármesteri Hivatal** levelét, melyben a készítenő Kerületi Építési Szabályzathoz a 314/2012. (XI.8.) Korm rend 38.§ alapján az erdészeti hatóság véleményét kéri.

A tervvel kapcsolatban észrevételeim a következők:

1. Az erdészeti hatóság nem támogatja a Dayka Gábor utca – Brassó út - Bod Péter utca által határolt belterületi/zártkeri ingatlanok erdő övezetbe sorolását. Ezen ingatlanok: 2424/4, 2638/1, 2639, 2640, 2641, 2642/1, 2643/1, /3, /4, /5, 2645/2, /3, /5, /6, 2647/1, /2, /3, 2648, 2649.

Ezen területek esetében az Evt. 4.§ (2) d) és i) bekezdése értelmében a zártkert / belterületi területekre nem terjed ki a Tv. hatálya, a meglévő beépítések, az Evt. 6. § (2) bekezdésben leírt erdő kritériumoknak meg nem felelő gyümölcsös, kiskert, és beépített területek lehetetlenné teszik az összefüggő erdősítést. Ezekben az esetekben a csak statisztikailag felmutatható, látszat biológiai aktivitást produkáló területek erdő övezetben való feltüntetését az erdészeti hatóság azért nem támogatja, mert ezen

Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály  
2100 Gödöllő, Kottán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.  
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;  
e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu,

<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>; szakmai nyomtatványok: <http://portal.nebih.gov.hu>  
Az ügyélfogadás időpontja: hétfő 9<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Tel: 28/532-308



HICP 10258 12018

területek Evt. 6.§ (2) szerinti erdőként történő nyilvántartásba vétele álláspontom szerint kizárt.

A jelzett változtatásokat a fenti indokok alapján az erdészeti hatóság kifogásolja, mert azok elfogadása esetén a megalkotandó helyi rendelet magasabb rendű jogszabállyal, az Evt.-vel ellentétes lenne.

A jelen eljárás hatósági hatáskörömbé tartozó szakkérdéseiben kialakított állásfoglalásomat az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 1. §-a, 4. §-a, 6. § (1) bekezdése, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével adtam meg.

Kérem, hogy a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 43.§ (2) bekezdés értelmében az elfogadott tervet az erdészeti hatóság részére eljuttatni szíveskedjék.

Gödöllő, 2018. május 29.

Dr. Szabó Zsolt  
járási hivatalvezető  
nevében és megbízásából:

Klemencsics András  
főosztályvezető

Kapják:

1. Budapest Főváros XI. Kerületi Polgármesteri Hivatal 1113 Budapest, Bocskai út 39-41. HK
2. Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

1135 Budapest, Lehel utca 35-37. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.  
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945  
e-mail: hatosagihivatal@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 5968-5/2018/h  
Hiv. szám: XVIII-1-14/2018

1. számú példány

Takács Viktor Tibor főépítész  
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal

1113 Budapest  
Bocskai út 39-41.

Tárgy: Budapest Főváros XI. kerület Kerületi Építési Szabályzatának készítése a Gazdagréti út - Rétköz út - Háromszék u.-Sasadi út-Budaörsi út - Hegyalja út - Érdi út - Törökbálinti út által határolt terület vonatkozásában - teljes eljárás, véleményezés

Tisztelt Főépítész Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a véleményezésre megküldött dokumentumok tervezett módosításait megvizsgáltam és azzal kapcsolatban tájékoztatom, hogy a korábban adott 1711/10752-1/2017 nyilvántartási számú ügydarabban leírtakat továbbra is fenntartom.

A véleményezésre megküldött dokumentáció csak részben veszi figyelembe a jogszabályon alapuló, honvédelmi és nemzeti érdeket tartalmazó adatszolgáltatásomat, ezért a tervezett módosítást a Magyar Honvédség *által ténylegesen használt terület és a 2636 hrsz. alatt található különleges honvédelmi terület (Fővárosi közgyűlés által 1651/2017. (XII.6) számú határozattal elfogadott Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve (TSZT) és az 5/2015. (II.16.) Fővárosi Közgyűlés rendelettel elfogadott és a 48/2017. (XII.20.) rendelettel módosított Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ) szereplő (K-hon) különleges honvédelmi, katonai nemzetbiztonsági célra szolgáló területtel ellentétes) közlekedési terület övezetbe történő sorolását nem támogatom.*

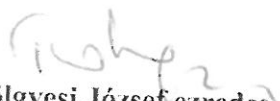
Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási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

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

Budapest, 2018. június 15.

P.H.

Tisztelettel:  
**Dr. Benkő Tibor**  
Magyarország honvédelmi minisztere  
nevében és megbízásából

  
**Tölgyesi József ezredes**  
honvédelmi hatósági osztályvezető

Takács Viktor

Budapest Főváros Önkormányzat XI.kerület Újbuda főépítésze

Tárgy :Sasad-Sas-hegy KÉSZ tervezet véleményezése

Tisztelt Főépítész Úr!

A Sasad-Sas-hegy KÉSZ tervezetének véglegesítéséhez a Sas-hegy Védő Egyesület az alábbi észrevételek figyelembe vételét kéri:

Általánosan színvonalasnak, alapvetően környezetbarátnak ítéljük e rendkívül értékes „beállt” terület szabályozási tervét.

Észrevételek:

1. Márton Áron tér :31.§ Köu-XI-03 övezetbe sorolt. Az övezet javasolt beépítési mértékével, javasolt funkciókkal – támogatva a lakosság véleményét – nem értünk egyet. A 2018.06.06.lakossági fórumon megbeszéltek szerint a villamos végállomás jelenlegi funkcióit kell rendezni, ahol a virágárus pavilonokat, BKK végállomás szolgáltató funkcióját és a legszükségesebb közérdekű szolgáltató funkciót javasoljuk egy új épületbe foglalni a zöldfelület megtartásával. Tehát támogatjuk a lakosság szövegszerű javaslatát. Nem kívánatos zaj- és forgalomkeltő funkciók telepítése.
2. Sas-hegy D-Ny-i lejtőjén Ek-XI :33. § (3)a) pontban a kialakítható legkisebb terület 2500 m<sup>2</sup> mértékét javasoljuk magasabbra emelni (pl. 5000 m<sup>2</sup>) megtartva a max. 80 m<sup>2</sup> beépítettséget.
3. 33.§ (3)e) –terepszint alatti beépítést 1%-ban sem javasolunk megengedni a csúszásveszély miatt (kiscelli dagadó agyag)
4. 33.§ tévesen még egyszer (3) helyett helyesen (5), melyet törölni javasolunk. Nem kívánatos több épület elhelyezését megengedni. Jelenleg is több engedély nélküli ill. övezetmódosítás előtti lakóépület van a területen. A bértelekenként használt terület végleges funkciója még további egyeztetések függvénye, mindenek előtt a Sas-hegy TVT alá rendelve. Addig ne legyen lehetőség elaprózott épületek engedélyezésére.
5. Korábbi véleményeinkben a Dayka G. utcai óvoda mellett a lebontott bölcsőde visszaépítését javasoltuk, valamint a csapadékvíz elvezetés megoldását.

Budapest 2018-06-14

dr. Buzna Margit  
Sas-hegy Védő Egyesület

**Takács Viktor Tibor**

**Főépítész úr részére**

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal**  
**Főépítészeti Iroda**

Budapest, 2018. június 13.

31/2018

Tárgy: Bp. XI. KÉSZ 3.0 ütem, Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – Hegyalja út – Érdi út – Törökbálinti út által határolt terület kerületi építési szabályzat Véleményezés

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Köszönjük megkeresésüket tárgyi témával kapcsolatban és a lakossági fórumon a területet képviselő társadalmi szervezet által felvetett témák szakmai megvitatása, valamint egyéb problémák ott elhangzott tisztázásán kívül az alábbi javaslatokat tesszük zöldfelület védelmi vonatkozásban.

A Márton Áron tér szabályozási tervlapon való ábrázolásáról javasoljuk levenni a „építési hely” rajzi jelét, hiszen „beépítésre nem szánt” övezet, és olyan közlekedési övezet kategóriát alkalmazni rá, melynek előírásai között csak a lakossági fórumon megtárgyaltak szerepelnek. (például: 5 % beépíthetőség, de a 8 méternél kisebb építménymagasság. Az elhelyezhető építmények funkciói között ne szerepeljen a „szórakoztató” funkció. Javasoljuk a lakosság igényeihez való alkalmazkodást, vagyis a zöldfelület további megtartását a területen, amennyiben a „villamosmegálló” (VM) szerepet nem akadályozza.

Szintén a 2. szabályozási tervlapon szerepel a 2337/10 hrsz. telek, LK-2-XI/I-2 övezetben. Mivel itt gyermekintézmények elhelyezéséről van szó, javasoljuk a legkisebb kötelező zöldfelület 50 %-ra való növelését, amit egyébként a maximum 50 %-os aláépíthetőség lehetővé is tesz.

Több helyen van építési övezetben lévő telek a jelölés szerint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen, valamint országos ökológiai hálózat pufferterületeként jelölt területen. Javasoljuk, hogy ilyen esetben tartalmazzon a szabályozás szigorításokat.

A kerületi építési szabályzat tervezetének 10. fejezetét javasoljuk kiegészíteni az új közművek elhelyezésére, vagy cseréjére vonatkozó §-al, mely előírja, hogy: „Megtartandó fa esetében a fa lombkorona vetületén belül magas és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, és ott kizárólag víz és légáteresztő burkolat építhető, és a fa törzse körül 1 méteres távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.”

Erre a megkötésre a megtartandó fasorok értékes fáinak érdekében lenne szükség.

A 18. § (3) bekezdése a) pontját, a gyeprácsos talajborítás legkisebb kötelező zöldfelületbe való beszámíthatóságát nem tartjuk helyesnek, valamint c) pontjának törlését is javasoljuk, mert a zöldfalak megtarthatósága bizonytalan.

Kérjük javaslataink szíves mérlegelését

Üdvözlettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján

Schnier Mária  
tematikus projektvezető

## Koncz Zsófia - Márton Áron téri tervek

**Feladó:** Dr. Gaál Katalin Mária <gaal.km@freemail.hu>  
**Címzett:** <foepitesz@ujbuda.hu>  
**Dátum:** 2018.06.13. 22:48  
**Tárgy:** Márton Áron téri tervek  
**Másolat:** <farkasvolgyibaratikor@googlegroups.com>

Tisztelt Újbudai Önkormányzat, Takács Viktor Főépítész Úr!

Mindenekelőtt köszönöm, hogy a Gazdagréti út – Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út – Budaörsi út – Hegyalja út – Érdi út – Törökbálinti út által határolt terület kerületi építészeti szabályzatát tárgyaló lakossági fórumon részt vehettem, a szomszédos XII.kerületi Farkasvölgy közlekedési központját alkotó Márton Áron térre vonatkozó javaslatainkat, kifogásainkat megértően meghallgatták. Élve az Önkormányzat honlapján felajánlott lehetőséggel, emlékeztetül összefoglaljuk a fórumon is előterjesztett kéréseinket.

1. Kérjük a villamos fordulón belüli zöldfelület teljes megtartását, esetleg virágok, díszbokrok ültetésével fejlesztve, a terület gondozását szükség szerint végezve.
2. Kérjük, hogy a Márton Áron téren semmilyen új építményt ne tervezzenek, kiváltképpen ne többszinteset (még kétszinteset se)!
3. A terveken jelzett építmény felsorolt lehetséges funkciói közül egyikre sincs szükség. A lakossági igényeket aktuálisan kielégítő üzlet, zöldséges jelenleg is működik, jó színvonalon. Szolgáltató tevékenységre sincs reális igény. Kulturális, közösségi, szórakoztató tevékenység behozása ellen kifejezetten tiltakozunk, ez durván megzavarná a környék (nemcsak a XII.kerületiek) csendjét, nyugalmát. Irodaház építése éppenséggel nem érdeke kertvárosi környezetünknek.
4. Bármilyen plusz rendeltetés behozatala fokozná parkolási és közlekedési gondjainkat. A Márton Áron tér jelenleg is forgalmas, bonyolult közlekedésű csomópont, ezt az erre közlekedők nap-mint-nap tapasztalják.
5. Felmerülhet az Érdi út menti üzletsor „kulturáltabbá tétele”, erre semmilyen érdemi javaslatot nem látok, virágárusokra a temető miatt szükség van, a BKV-épületre is. Fölöslegesnek a Sasadi út – Érdi út sarkán évek óta zárva tartó újságárus pavilon tűnik, ez gátolja az útkereszteződés belátását a Sasadi út felől.
6. Egy új felvetés: A Márton Áron téren, a villamos – autóbusz megállók közti téren, jól látható helyen sok évvel ezelőtt óra is üzemelt, ezt a tér rendezése során eltüntették. Nem lehetne-e visszaállítani?

Mégegyszer megköszönve megértő hozzáállásukat, kérem, szíveskedjenek fenti kéréseinket az építészeti tervek kialakításánál méltányolni. A terület terveivel kapcsolatos megbeszélésekre kérjük meghívásunkat.

Tisztelettel:

elnöke

gaal.km@t-online.hu

Dr.Bácsy Zsolt  
a Farkasvölgyi Baráti Kör XII.ker. civil szervezet

1121 Bp. Arató u. 20/a  
tel.: 30/396-5608, e-mail:



Müller Júlia - Fwd: A kerületi építési szabályzat véleményezéséről / Márton Áron tér

---

**Feladó:** Gulyás Vajkai <gulyas.vajkai@gmail.com>  
**Címzett:** <foepitesz@ujbuda.hu>  
**Dátum:** 2018.06.12. 12:01  
**Tárgy:** Fwd: A kerületi építési szabályzat véleményezéséről / Márton Áron tér

---

Takács Viktor Tibor

főépítész úr

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Főépítész Úr!

A Főépítészeti Iroda honlapján szereplő terveken a Márton Áron tér (VM) piros függőleges vonalazással, építési területként szerepel.

Amennyiben a terv a villamosforduló korszerűsítését, zajcsökkentését jelenti, arra nagy szükség volna, mert a sinek, kivéve a kenés utáni közvetlen időszakot, fülsértően csikorognak.

Egyéb, újabb forgalmat generáló építkezést lakásunk közvetlen szomszédságában (Törcsvár uca 44. - hrsz. 2327/8) nem tartunk kívánatosnak, különös tekintettel arra, hogy a Törökbálinti út és a Sasadi út kereszteződése csúcsforgalmi időben már így is rendkívül zsúfolt, balesetveszélyes.

Budapest, 2018. június 9-én.

Tisztelettel

Dr. Gulyás András

1112 Törcsvár utca 44. I.4.

+36 203760102

Tiszteit Főépítési Iroda!

Budapest XI. kerület Gazdagréti út – Rétköz utca – Háromszék utca - Sasadi út – Budaörsi út – BAH csomópont - kerülethatár által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló rendelettervezethez az alábbi észrevételt tesszük.

A rendelettervezet 5. §-a a telekalakításra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. Ennek (1) bekezdése:

- (1) A telekalakítással nem jöhet létre:  
a) nyúlványos telek.

Úgy véljük, hogy a jogalkotó szándéka arra vonatkozik, hogy a szabályzattal érintett területen további új nyeles, nyúlványos telek ne alakuljon ki.  
A kialakult állapot szerint ilyen ingatlan a területen több is van, amellyel kapcsolatban felmerülhet a telek-határrendezés megvalósítása. Ez nem jelenti új nyeles telek kialakulását, de telekalakításnak minősül, a földrészletek helyrajzi száma és darabszáma változatlansága mellett.

(Vonatkozó rendelet alapján:

**Telekalakítások változatai:**

**Telekmegosztás** az az eljárás, amikor egy földrészletet kettő vagy több részre akarjuk megosztani. A megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően az új telek önálló földrészletként, saját helyrajzi-számmal fognak szerepelni.

**Telekegyesítés** a telek megosztással ellentétes művelet, amikor kettő vagy több egymással szomszédos földrészletet összevonunk és a továbbiakban egy helyrajzi számon szerepeltetjük az ingatlan-nyilvántartásban.

**Telekcsoport újraosztása** az az eljárás, amikor több egymás melletti földrészletet összevonunk, és újra osztjuk a területet.

**Telek-határrendezésről** akkor beszélünk, amikor két vagy több szomszédos földrészletnek közös határszakaszát módosítjuk, valamilyen megállapodásnak megfelelően. A földrészletek helyrajzi száma és darabszáma változatlan marad (pl. egy soktöréses földrészlet határ kiegyenesítése.)

Javaslatunk, hogy a telek-határrendezés lehetőségét adja meg a KÉSZ.

**Szövegjavaslatunk:**

- (1) A telekalakítással nem jöhet létre:  
a) nyúlványos telek új helyrajzi számmal.

Kérjük javaslatunk elfogadását.

Budapest, 2018. június 11.

Tisztelettel



Gergely Ferenc  
tanácsadó

*Dr. Lőrinczy Jenő*  
ÜGYVÉD  
BUDAPESTI 4. SZ. ÜGYVÉDI IRODA  
1065 Bp., DENCZÜR U. 20.  
DR. SZ. LŐRINCZY JENŐ  
1065 Bp., KLÁNYI U. 4. B.S.  
TEL.: +36-1-246-5601, +36-300-606-834  
KARZI MŰKÖDŐ!

dr. Lőrinczy Jenő  
ügyvéd

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

Tárgy: Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – Hegyalja út – Erdi út – Törökbálinti út által határolt terület kerületi építési szabályzata (KÉSZ)

Tisztelt Főépítész Úr!

A Farkasréten élő polgárként az alábbi részletes javaslatokat teszem a rendelet tervezetbe:

- A *Szabályozási tervlapon* a Márton Áron téren kérem **törölni az építési helyet** és a helyén a közlekedési célú közterület zöldfelületi része megnevezésű átlós zöld sraffozást **jelölni**, ezen kívül a tér északi részén a virágárusító kitelepülés helyén, az úttesten kívül, csak megállás céljából néhány **parkolóhelyt jelölni**.

- Az *építési szabályzatot* az alábbiak szerint kérem módosítani.

A KÖu-XI-03 övezetbe vonatkozó előírások

(2) KÖu-XI-03 övezetben épület csak a meglévő épületek helyén helyezhető el, egyéb területeken csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges műtárgy helyezhető el.

(3) KÖu-XI-03 övezetben elhelyezett épület az alábbi rendelkezéseket tartalmazhatja:

a) kereskedelmi, szolgáltató,

(4) KÖu-XI-03 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,5 m

A Márton Áron tér arculatának kulturáltabbá tételéhez a magam és a hozzáértők (építész, táj- és kertépítész, városépítész) segítségét felajánljuk a tervezés előtt és annak során is! Jó példa lehetne a Pasaréti tér üzlettel vegyes várakozója, de ehhez építési jogot csak akkor szabad biztosítani, ha egy kiforrott, lakossággal, szakemberekkel egyeztetett koncepció rendelkezésre áll.

Budapest, 2018. június 14.

Tisztelettel:

Kóródy Péter  
1121 Bp. Arató u. 32.

Törölt: ei
Törölt: Szabályozási Terven jelölt
Törölt: itesi
Törölt: e
Törölt: belül
Törölt: iroda, e
Törölt: e kulturalis, közösségi szórakoztató
Törölt: e a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%, de legfeljebb 400 m <sup>2</sup> , e
Törölt: 8,0
Törölt: e legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%, de legfeljebb 1000 m <sup>2</sup>

**Müller Júlia - Fwd: Márton Áron tér**

---

**Feladó:** Eszter Posgay <posgay.eszter@gmail.com>  
**Címzett:** <foepitesz@ujbuda.hu>  
**Dátum:** 2018.06.15. 0:02  
**Tárgy:** Fwd: Márton Áron tér  
**Mellékletek:** Pasaréti tér.jpg; Pasaréti tér 2.jpg; Pavilon szerű ház.jpg; Széll Kálmán tér Új beálló tető.jpg; Széll Kálmán tér 1940.jpg; XVIII. kerület Park Pavilon 2.jpg; XVIII. kerület Park Pavilon.jpg

---

T. Főépítész Úr!

Köszönjük, hogy a rendezési tervnek a Márton Áron térre vonatkozó módosítási javaslata ügyében a lakossági fórumon a lakossági kéréseket meghallgatta és azokkal egyetértett:

- A zöldfelület nem csökkenhet
- A javasolt építménymagasság csökkenni fog
- Az átépítés célja a virágosok - BKK pihenő kulturáltabbá tétele
- A rendezési terv tervezetében szereplő funkciókra e helyen nincs szükség

Úgy gondoljuk, a tér építészeti összképe valóban beavatkozást kíván. A kívánatossal szemben a rendezési terv módosítás által megjelölt építési hely hatalmas területen adna lehetőséget az épület elhelyezésére, és lehetővé teszi a Törösvár utca felé az átjárás lezárását! Jelenleg a kisforgalmú Törösvár utca biztosítja a tér felől a gyermekintézmények biztonságos gyalogos megközelítését. Ez nagyon sok gyermekes családot érint!

A rendezési terv módosítása nem ír elő semmilyen zöldfelületet. A tér kiemelkedő gyalogos-használata miatt itt park kialakítása lenne jó, padokkal, ivókúttal.

Javaslom, hogy az építési hely legyen leszűkítve egy kulturált, áttört földszintes pavilon sávra, amely a szükséges funkciókat magában foglalná. (Virágos, BKK pihenő, fedett busz- ill. villamosmegálló)

Mellékelünk néhány olyan példát, amihez hasonló itt is talán megfelelne.

Célszerűnek tartanánk, ha a tér rendezésére több tervváltozat születne, amelyek tervét - látványtervét a lakosság pl. a téren elhelyezett hirdetőtáblán /kerületi újságban megismerhetné és véleményezhetné.

Kérjük, legyen lehetőségünk majd a lakossági észrevételek szerint módosított rendezési tervet jóváhagyás előtt megtekinteni és a bizottsági ülésen részt venni.

Tisztelettel:  
Posgay Eszter  
építész

**Koncz Zsófia - Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – Hegyalja út – Érdi út – Törökbálinti út által határolt terület kerületi építési szabályzata**

---

**Feladó:** idoben <ezustkereso@freemail.hu>

**Címzett:** <foepitesz@ujbuda.hu>

**Dátum:** 2018.06.13. 21:15

**Tárgy:** Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – Hegyalja út – Érdi út – Törökbálinti út által határolt terület kerületi építési szabályzata

---

Tisztelt Főépítész Úr!

Az elkészült terv alapján olyan hírek kaptak lábra, hogy a Márton Áron téren lévő villamos körforduló területét be akarják építeni (négyzetes üzlet, iroda, szórakoztató épület). Remélem, hogy ez nem igaz, hanem csak a besorolása sikerült félreérthetőre. Hiszen a terület közlekedése sem alkalmas arra, hogy ott további kereskedelmi létesítményeket hozzanak létre. A reggeli csúcsforgalomban már így is majd a Gazdagrétiig érő dugók alakulnak ki. A jelenlegi igényeket a meglévő épületek ki tudják szolgálni, sőt vannak hasznosítatlan épületek is a környéken.

Fentiek alapján javaslom, hogy a körforduló belüli részt külön sorolják be zöldterületnek, ezáltal egyértelműsítve, hogy megtartásra kerül a zöld, mely egyébként is kedves része a térnek.

Egyébként a tér élhetőségén az javítana sokat, ha találnának egy olyan kivitelezőt, amely képes térkövet gödör nélkül lerakni.

Tisztelettel:

Kudász Ferenc  
kőnyéki lakos

**Koncz Zsófia - TILTAKOZÁS**

---

**Feladó:** simo maria <simo\_maria@hotmail.com>  
**Címzett:** "foepitesz@ujbuda.hu" <foepitesz@ujbuda.hu>  
**Dátum:** 2018.06.13. 17:17  
**Tárgy:** TILTAKOZÁS

---

T. Újbudai Közigazgatás !

Messzemenően tiltakozom a XI. és a XII. kerület közös igazgatása alá eső Márton Áron tér tervezett beépítése ellen !

1997 óta lakom a Hegyvidéken, 250 méterre az 59-es villamos végállomásától. **A környék zöldövezet, "alvó város"**. Ennek nyugalját megbolygatni, az itt-lakók életét hosszú időre felforgatni , a közösségi közlekedést , valamint az autóforgalmat a feje tetejére állítani - *felelőtlenség* !

Környékünk - jelenleg - a villamossal és a két buszviszonylattal mindenhol jól megközelíthető. A Sasadi - Németvölgyi (Érdi) és Törökbálinti út jelentős /gépkocsi/ forgalmi tengely . Nehéz lenne ezt átterelni.

A munkahelyek-iskolák a Dunához közelebb eső területeken, "lefelé" vannak. Az itt-lakók ügyes-bajos dolgaikat és vásárlásaikat elintézhetik az újbudai központban, Gazdagréten, a Széll K. téren, stb. Emellett az Érdi útnál - is - rendelkezésünkre áll egy üzletközpont .

Gazdaságilag aligha megtérülő beruházás lenne a Márton Áron téri! A meglévő boltok-szolgáltatások forgalma - jóindulattal - nevezhető közepesnek. (Van olyan üzlethelyiség, amelynek profilja hatszor változott az utóbbi években.)

Simó Mária

Küldte az Outlook

## Koncz Zsófia - tiltakozás

---

**Feladó:** Ildikó Erdélyi <ilderdelyi@gmail.com>

**Címzett:** foepitesz@ujbuda.hu

**Dátum:** 2018.06.13. 16:15

**Tárgy:** tiltakozás

---

Tisztelt Főépítész Úr!

Tudomásunkra jutott, hogy a Márton Áron térre szóba került a XI.kerületi Önkormányzatnál, hogy esetleg egy "plázát" építenének ki a téren.

Nagy a felháborodásunk már az ötlet miatt is!

1./ Hatalmas dugók vannak a kereszteződésben, nem kellene ezt még fokozni bevásárlók járműveivel! A levegő így is rossz, nemhogy még épületeket tennének oda!

2./ A teret inkább szebbé, zöldebbé kellene alakítaniuk, rendezniük, padokkal, fakkal!

3./ A kis boltokat ne tegyék tönkre plázákkal! Van erre elég sok példa Demszky rombolása idejéből, nem kellene ezt folytatni!

4./ A kedvenc 59-es villamosunkat nagyon szeretjük, még a nyikorgását is a kanyarokban....

5./ Plázák vannak a közelben. Ld. Hegyvidék bevásárlóközpont (nagy pangással), Gazdagrét: Eleven Center, Aldi, stb.

5./ Sok-sok iskolás gyerek közlekedik a téren keresztül, nem pláza látogatására kell csábítani őket, hanem minden más hasznos, okos tevékenységre lehetőséget adni.

Bízunk a közvéleményt meghallgató és azokat megfogadó hozzáállásukban.

Üdvözlettel,

Erdélyi Ildikó  
1121 Bp.Futrinka u.5.

## Koncz Zsófia - Vélemény a készülő kerületi építési szabályzatához

---

**Feladó:** Szabó Eszter <bogardiszabo@gmail.com>  
**Címzett:** <foepitesz@ujbuda.hu>  
**Dátum:** 2018.06.13. 21:22  
**Tárgy:** Vélemény a készülő kerületi építési szabályzatához

---

Tisztelt Főépítész úr!

A Bp. XI. ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal megbízásából készülő Budapest, XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – Hegyalja út – Érdi út – Törökbálinti út által határolt terület kerületi építési szabályzatához kérem az alábbiakban megfogalmazott észrevétel szíves figyelembevételét.

A szabályozási terv tervezetében a Márton Áron téren jelölt „építési hely” törlendő, helyette zöld átjárós sraffozással jelölt „közlekedési célú közterület zöldfelületi része” vagy „zöldterület” megnevezésű területfelhasználás javasolt.

Indok: A tér jelenleg villamosfordulónak ad helyet, és ezáltal a hurokvágány között zöldfelületet biztosít. Hurokvágánnyal végződő villamos-végállomás, párhuzamos sínpárral helyettesítendő átalakítása javasolt lehet, azonban ez nem indukálhatja a kialakult zöldfelület megszüntetését, beépítését. A tér átépítése aktuális, a jelenleg tapasztalt kaotikus állapotokon (közlekedési csomópont rendezetlensége, gépkocsis megállási lehetőség hiánya, balesetveszélyes és nem akadálymentesített járdák, virágárusok szabálytalan kitelepülése közterületre, elégtelen településkép, stb.) való javítás a kerület fejlesztési céljaival is egybehangzó.

Ezt erősíti, hogy a Márton Áron tér felújítása önálló projektként kapott helyet az önkormányzat képviselő testülete által 190/2015. (IX. 17.) XI.ÖK határozattal elfogadott integrált településfejlesztési stratégiában. A stratégia kitér arra, hogy a tér felújítása során tekintettel kell lenni a zöldfelületek minőségi és mennyiségi fejlesztésére és karbantartására. A dokumentum hálózati fejlesztések között kiemeli, hogy „azokon a helyeken, ahol lehetőség van nagyobb összefüggő parkfelület kialakítására, ott a zöldfelületek park jellegű kialakítása a cél”. A Márton Áron tér a megfogalmazott célkitűzésnek ideális helyszíne.

A szabályozási terv tervezetében rögzített, térre vonatkozó építési szándék nemcsak az önkormányzat hatályos stratégiájának nem felel meg, de magát a közösségi teret is ellehetetleníti. Annak érdekében, hogy ez a kizárólag rövidtávú gazdasági érdekből alátámasztható szándék ne okozhassa az épített környezet visszavonhatatlan átalakulását, javasolt a véleményezésre bocsátott szabályozási tervben a jelölt módosítás elvégzése.

Üdvözlettel:

Szabó Eszter



**Müller Júlia - tiltakozás**

---

**Feladó:** Aniko Szentesi <szeaniko45@gmail.com>

**Címzett:** <foepitesz@ujbuda.hu>

**Dátum:** 2018.06.13. 7:44

**Tárgy:** tiltakozás

---

Tiltakozom a tervezett bevásárló központ felépítése ellen a Márton Áron téren!

Semmi értelme, ott van a közelben a Gazdagréti lakótelep összes üzlete, bevásárló központja. Másik irányban az Apor Vilmos tér, aminek bevásárló központjában szenvednek az üzletek.

Értelmetlen egy zöldfelületet beépíteni, nem is beszélve a temető csendjének megzavarásáról!

Tiltakozom!

Szentesi Anikó  
építész