

**Válasz a Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület kerületi építési szabályzatának egyeztetési eljárása során érkezett véleményekre**

		<b>ÉSZREVÉTEL</b>	<b>VÁLASZ</b>
<b>1.</b>	<b>BFKH Állami Főépítész BP/1002/00132-2/2020</b>	<i>A Rendelettervezet 4. § -át kérem átfogalmazni, nem egyértelmű, hogy mely esetben milyen előírás alkalmazandó, illetve kérem, hogy a tartalmilag összetartozó bekezdéseket egymás után szerkesztve tartalmazza a rendelet (új épület esetén, 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó új épület esetén, meglévő épület esetén). A „többletsapadékvíz” fogalma több értelemben is szerepel ebben a szakaszban, ami zavaró (az új építés miatt keletkező többlet, illetve a hálózat kapacitásához képesti többlet.)</i>	<b>Elfogadásra javasolt</b> A Kőbánya nagyrészére vonatkozó, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KŐKÉSZ) közművekre vonatkozó 11-12. §-aiban szereplő előírásokkal való összhang érdekében a rendelettervezet 4. §-a módosításra került.
		<i>Az 5. § kizárólag a lakás rendeltetéshez kötődő személygépjármű-elhelyezési kötelezettséget kéri épületen belül teljesíteni. Javaslom felülvizsgálni az előírást és kiterjeszteni más, megengedett funkciókra is, tekintettel a magas arányban előírt zöldfelületi mutatókra. Az alátámasztó munkarész „Környezetalakítási javaslat” c. tervlapja alapján egyes övezetekben kritikus az előírások betarthatósága.</i>	<b>Elfogadásra javasolt</b> A KŐKÉSZ személygépjárművek tárolására vonatkozó 7. §-ában szereplő előírásokkal való összhang érdekében a rendelettervezet 5. §-a módosításra került.
		<i>Nem került meghatározásra az egyes funkciókhoz a telken belül elhelyezendő személygépjárművek száma. Az „Alátámasztó munkarész” csak a lakásokra vonatkozóan tartalmaz utalást az 1db/lakás mennyiségi előírásra, a többi funkcióra vonatkozóan még az OTÉK említése sem történik meg. Amennyiben az OTÉK előírásait kívánják alkalmazni, kérem, legalább az „Alátámasztó munkarész”-ben történjen erre utalás.</i>	<b>Elfogadásra javasolt</b> A megvalósuló rendeltetésekhez az OTÉK szerinti parkolóférőhelyet kell telken belül biztosítani. Az alátámasztó munkarész 2.3. fejezete Parkolás c. bekezdése ennek alapján kiegészítésre került.
		<i>A 6. § (3) bekezdésben nem értelmezhető a „szigorúbb irányú változtatás”, kérem átfogalmazni.</i>	<b>Elfogadásra javasolt</b> Az Ln-t és Kt-Zf övezet a 2. mellékletben meghatározott paraméterekkel rendelkezik,

		ezeket meghaladó mértékű változtatás nem lehetséges, ezért a hivatkozott bekezdés felesleges, törlésre került, és 2. § c) pontjában szereplő kialakult állapot meghatározása pontosításra került.
	<i>A 7. § (3) bekezdés szerinti területen melléképítmény elhelyezhető? Ha igen, kérem pontosítani, hogy a (2) bekezdés szerintiek közül valamennyit megengedik-e.</i>	<b>Elfogadásra javasolt</b> A 7. § (3) bekezdése pontosításra került.
	<i>A 11. § (2) bekezdést kérem kiegészíteni a Vi-2/L1 övezetre való utalással. Ugyanígy a 11.§ (4) bekezdést is kérem kiegészíteni a Vi-2/L2 övezetre való utalással.</i>	<b>Elfogadásra javasolt</b> A hivatkozott bekezdések kiegészítésre kerültek.
	<i>A 13. §-ban szabályozott Kt-Zf övezetben amennyiben a játszókert/játszótér, sportkert, kutyafuttató létesítése megengedett, javaslom ezek lekerítésének megengedését. (A szintén véleményezési eljárás alatt lévő, az egész kerületre vonatkozó építési szabályzat tervezete ugyanis ezt az előírást tartalmazza.)</i>	<b>Elfogadásra nem javasolt</b> A hivatkozott paragrafus nem engedi a felsorolt funkciók elhelyezését, továbbá a terület is kicsi a kerítést igénylő funkciók számára, ezért a lekerítés előírása nem indokolt.
	<i>Kérem, hogy a szabályozási terv jelmagyarázatának csoportosítása feleljen meg a Trk. 6. mellékletében szereplőknek.</i>	<b>Elfogadásra javasolt</b> A szabályozási terv jelmagyarázata javításra került.
	<i>A tervezet a 2. sz. mellékletben viszonylag magas arányban engedi a terepszint alatti beépítést, azonban a zöldfelületi mutató is magas. Javaslom, hogy azokon a telekrészeken, ahol a terepszint alatti beépítés felett nincsen épület, írják elő a tetőkert létesítési kötelezettséget. Az előírt paraméterek csak így lesznek betarthatók. Kérem, hogy erre vonatkozóan egészüljön ki az „Alátámasztó munkarész” „Telken belüli zöldfelületek” című fejezete is.</i>	<b>Elfogadásra javasolt</b> Tetőkert-létesítési kötelezettség előírása nem szükséges, más módon is biztosítható a zöldfelületi arány az OTÉK vonatkozó előírásainak betartásával. Az alátámasztó munkarész hivatkozott fejezete kiegészítésre kerül az alábbiak szerint: „A javasolt építési övezeti módosítások biztosítják a lakókörnyezetnek megfelelő mértékű minimális zöldfelületi arányt, melyet figyelembe kell venni a zöldfelületek kialakításakor, <b>terezszint alatti beépítés esetén tetőkert létesítése javasolt.</b> ”

2.	<p><b>Budapest Főváros Főpolgármestere</b> FPH059/816-10/2020</p>	<p><i>A Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarészben található légifotók 2016 évjáratúak, mivel azonban a területen az elmúlt években jelentős változások, új beépítések történtek, ezen légifotók a terület bemutatására nem alkalmasak.</i></p> <p><i>Az 1.1.9. Telek vizsgálata c. fejezetben a zöldfelületi arány számított értékei a 2016-os állapot mutatják, de a mai zöldfelületi arányok a területen ettől jelentősen eltérnek.</i></p>	<p><b>Részben elfogadásra javasolt</b></p> <p>A tervdokumentációban frissítésre kerültek a légifotók a legújabb, 2019. évi ortofotóra.</p> <p>A zöldfelületi arány vizsgálata nem a 2016. évi állapotot tükrözi, a 2019. évi helyszínelés alapján készült.</p>
		<p><i>Az Alátámasztó munkarész 1.1.7. Humán infrastruktúra vizsgálata c. fejezetben az szerepel, hogy a 2018 évben készült Gyárdülő humán infrastruktúra vizsgálata alapján a tervezési területen a Zágrábi utca 8 szám {38315/109 hrsz.) alatti telek alkalmas az alapintézmények elhelyezésének kijelölésére, azonban a szabályozási terv és a beépítési javaslat a már mellette lévő, fővárosi önkormányzati tulajdonú, Zágrábi utca 10. sz. 38315/30 hrsz-ú ingatlant jelöli ki erre.</i></p> <p><i>A Zágrábi u. 10. alatti telek alapintézményi övezetbe sorolásával és a hatályos építési paraméterek csökkentésével az ingatlant jelentős korlátozás érinti a tervezett szabályozás kapcsán.</i></p> <p><i>A jelenleg hatályos KÉSZ szerinti legnagyobb szintterületi mutató értékét 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> helyett, 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- re, míg az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke pedig 22,0 méterről, 10,0 méterre csökkenti. A hatályos KÉSZ szerint létesíthető rendeltetések körét a tervezett módosítás (irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, szolgáltatás épületei, egyéb közösségi, szórakoztató épületek, - sportépítmények, lakóépületek, 1500 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, valamint az építési övezetben megengedett épületeket</i></p>	<p><b>Részben elfogadásra javasolt</b></p> <p>A Zágrábi utca 8. szám elírás, a humáninfrastruktúra-vizsgálat a Zágrábi utca 10. szám alatti fővárosi tulajdonú volt lőtér telkét javasolta alapintézmény számára. Az alátámasztó munkarész 1.1.7. fejezetében az elírás javításra került.</p> <p>Budapest Főváros Önkormányzata, a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. és a Kőbányai Önkormányzat között többszöri egyeztetés zajlott a kérdésben. Az egykori lőtér telkén az alapintézményi övezet kijelölése érdekében szükséges megegyezés hiányában, valamint figyelemmel arra, hogy a tömb más részén időközben 5 csoportszobás nemzetközi magánóvoda (Home of the Baby) létesült, a kizárólag csak alapintézmény céljára tervezett építési övezet kijelölésének szándéka módosult. A Főváros kérésére az érintett telekre vonatkozó építési övezeti paraméterek és az elhelyezhető rendeltetések köre a hatályos tervnek megfelelően visszaállításra került azzal az eltéréssel, hogy lakás a telken (az építési övezetben) nem létesíthető.</p>

		<p><i>kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek) megszünteti, helyette az oktatási, nevelési, egészségügyi funkciók (rendeltetések) elhelyezését engedi meg a terv.</i></p> <p><i>Mivel előzetesen nem volt jelezve az a szándék a kerület részéről, hogy a fővárosi tulajdonú Zágráb utca 10. szám alatti ingatlannal tervei vannak, ezért egy közös egyeztetést tartok szükségesnek a kerület és a főváros között az ingatlan hasznosításával kapcsolatban.</i></p> <p><i>Továbbá ennek kapcsán felhívom a figyelmet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 7. § (2) bekezdésében foglaltakra, amely szerint: „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”</i></p>	<p>Ennek indoka, hogy a 2018. évben készült „Gyárdúló humán infrastruktúra vizsgálata” c. tanulmány megállapításai alapján a térségben további lakások már csak a szükséges alapintézmények biztosításával egyidejűleg létesíthetők.</p> <p>A módosított építési övezet: Ln-3/I, amelyre a rendelettervezet 9. § (3) bekezdése vonatkozik.</p>
		<p><i>Az alátámasztó munkarész 2.1.4 FRSZ előírásainak való megfelelés igazolása c. fejezetében a Vi-2 jelű területfelhasználási kategória esetén megállapításra kerül:</i></p> <p><i>„A Vi-2 jelű területfelhasználási kategória olyan nagy kiterjedésű, hogy óvatosan kell bánni a szintterületi mutató meghatározásával. Mivel a hatályos szabályozási terv szerinti munkahelyi terület 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értéket engedett. ezt mérsékelni kell és ennek megfelelően nem ajánlott túllépni az egységesen javasolt 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értéket.”</i></p> <p><i>De ugyanakkor az idézett megállapítás ellenére a Vi-2/L1 jelű építési övezetben a hatályos legnagyobb szintterületi mutató értékét meghaladó 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató tervezett.</i></p>	<p><b>Részben elfogadásra javasolt</b></p> <p>Az idézett megállapítás a Vi-2 jelű építési övezet csaknem teljes területén teljesítésre kerül, és az FRSZ-nek való megfelelés is biztosított.</p> <p>A Vi-2/L1 jelű építési övezet egyetlen, kedvezőtlen alakú, kis méretű telket tartalmaz, amelynek az FRSZ-ben megnevezett „szabadon álló” beépítése csak a magasabb paraméterekkel valósítható meg.</p>

	<p><i>Az FRSZ az 1. mellékletében rögzíti a beépítési sűrűséget a területfelhasználási egységekre vonatkozóan, amelyet az FRSZ 4. § (1) bekezdésének megfelelően a megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen ne haladja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.</i></p> <p><i>A tervezési terület nem terjed ki a Vi-2 jelű területfelhasználási egység egészére, azonban az építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál a területfelhasználási egység tervezési területen kívüli részét is figyelembe kell venni. A dokumentum ellenőrző számításai azonban a Vi-2 területfelhasználási egység részterületére készült, nem igazolva ezzel a területfelhasználási egység egészére vonatkozó sűrűségi érték betartását.</i></p>	<p>Minden más építési övezetben az FRSZ-hez képest a szintterületi mutató értékének csökkentésére került sor.</p> <p>A tervdokumentációban az észrevétel alapján pontosításra került a beépítésisűrűség-számítás. Az igazolás számítása külön egyeztetésre került a Fővárosi Önkormányzat feladatkörrel rendelkező osztályával.</p>
	<p><i>A TSZT 2017 szerint meghatározott zöldfelületi átlagértékeknek való megfelelés igazolásakor a dokumentum csak az Ln-3 területfelhasználási egység tekintetében tesz megállapítást, annak ellenére, hogy a fővárosi szerkezeti terv 2. 1.5. TSZT előírásainak való megfelelés igazolása c. fejezetben külön meg is említi, hogy „a tervezési területen belül a jelentős változással érintett terület kiterjed az FRSZ szerinti Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területre (Vi-2), valamint a Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületre (Ln-3)”, ahol területnagyságtól függetlenül kell a zöldfelületi átlagértékeknek való megfelelést igazolni.</i></p>	<p><b>Elfogadásra javasolt</b></p> <p>A tervdokumentációban az észrevétel alapján pontosításra került a zöldfelületi átlagértékszámítás. Az igazolás számítása külön egyeztetésre került a Fővárosi Önkormányzat feladatkörrel rendelkező osztályával.</p>

		<p><i>A Vi-2 területfelhasználási egység a tervezési területtől nagyobb, ezért a zöldfelületi átlagérték megfelelőséget a területfelhasználási egység teljes területére kell igazolni, ezt a terv nem tartalmazza, pótolni szükséges</i></p>	
		<p><i>A Környezetalakítási javaslat szerint a Vi-2/L1 jelű építési övezetbe tervezett új 90 lakásos épület udvarába tervezett felszíni parkolók a tervezett lakások környezeti terhelését jelentősen emelik. A felszíni parkolók telken belüli kedvezőbb elhelyezésével ez a hatás nagymértékben csökkenthető lenne, ha már az OTÉK 42. § (6) által megfogalmazottak nem kerülnek teljes mértékben megkövetelésre a KÉSZ-ben.</i></p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt</b> A hivatkozott telken megjelenített beépítési javaslat a kapott adatszolgáltatás alapján került ábrázolásra, nem jóváhagyandó munkarész. Felszíni parkolók kizárólag a szolgáltatást nyújtó funkciók számára, vásárlói, illetve látogatói parkolókként kerültek ábrázolásra.</p>
		<p><i>A környezetalakítási javaslaton a lakóépületek mellett ábrázolt mélygarázsokon, a „Telken belüli zöldfelület” helyett a „Zöldtető” jelkulcs alkalmazása javasolt.</i></p>	<p><b>Részben elfogadásra javasolt</b> A Zöldtető jelölés másra vonatkozik, a Mélygarázs elnevezés kerül kiegészítésre az alábbiak szerint: „Mélygarázs tetőkerttel”.</p>
		<p><i>A rendelettervezet 4. §-át javasolt kiegészíteni az alábbi előírással: „Közmű kiváltása, illetve megszüntetése esetén a közműhálózat műtárgyait el kell távolítani, amennyiben a bontás nem veszélyezteti a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.”</i></p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt</b> A javasolt kiegészítést – mint azt a megalapozó vizsgálat 1.1.6. fejezete tartalmazza – a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése tartalmazza.</p>
		<p><i>A rendelettervezet 11. § (2) és (4) bekezdései, amennyiben általánosan vonatkoznak a Vi-2 jelű övezetekre, akkor nem értelmezhetőek egyértelműen, mivel mindkét bekezdés az egyes szolgáltató rendeltetések kizárásáról szól, eltérő tartalommal. Amennyiben a két bekezdés eltérő építési övezetekre vonatkozik, akkor az építési övezetek nevesítése szükséges. A bekezdések módosítása javasolt.</i></p>	<p><b>Elfogadásra javasolt</b> A hivatkozott bekezdések kiegészítésre kerültek.</p>

		<p><i>Mint ahogy azt az előzetes tájékoztatásnál jeleztük, hogy hiányoljuk a hivatkozott telepítési tanulmány megküldését, most az csatolásra került, ennek kapcsán megjegyezhető, hogy a tanulmány kizárólag a 38338/2 hrsz. telek beépítésével foglalkozik, nem tekint ki a környező terület adottságaira, így sok más mellett a hiányos humán infrastruktúra elemekkel sem foglalkozik.</i></p> <p><i>A tervezett KÉSZ-t a fentiekben jelzett FRSZ és OTÉK előírásaival való összhang igazolása, valamint a Fővárosi Önkormányzattal történő megállapodás esetén hagyható jóvá.</i></p> <p><i>Kérem az egyeztetések időpontjára vonatkozóan a Városépítési Főosztály, Erő Zoltán Főépítész urat megkeresni, hogy a tervezett KÉSZ módosítás mielőbb jóváhagyásra kerülhessen.</i></p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt</b></p> <p>A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 12/2018. (III. 21.) határozata alapján a teljes Gyárdülő városrészre készült el a humáninfrastruktúra-vizsgálat és fejlesztési javaslat, amelynek vonatkozó megállapításai kerültek a tervezés során figyelembevételre.</p>
		<p><i>A 8. Intézményterület (Vi-2), 10. §-ban megfogalmazott „(3) A Vi-2 építési övezetben építési övezet területén a földmunkával járó építési tevékenységet megelőzően a felszín alatti közeg szennyezettségét fel kell tární.” előírást az alábbiak szerint kérjük kiegészíteni:</i></p> <p><i>„(3) A Vi-2 építési övezetben építési övezet területén a földmunkával járó építési tevékenységet megelőzően a felszín alatti közeg <b>(földtani közeg és felszín alatti víz)</b> szennyezettségét fel kell tární.”</i></p>	<p><b>Elfogadásra javasolt</b></p> <p>Budapest Főváros Önkormányzata, a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. és a Kőbányai Önkormányzat között többszöri egyeztetés történt, valamint az FRSZ igazolásával kapcsolatos számítás külön egyeztetésre került a Fővárosi Önkormányzat feladatkörrel rendelkező osztályával.</p>
3.	<p><b>Közép-duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság</b> <b>01468-0018/2020</b></p>	<p><i>1. Fejezet Általános előírások, 4. A közműellátás és a hírközlés, 4. §-ban szerepel, hogy „(3) A szennyvíz szikkasztása nem megengedett.”</i></p> <p><i>Ezt a mondatot javasoljuk a következőképpen kiegészíteni: A szennyvíz és a tisztított szennyvíz szikkasztása nem megengedett</i></p>	<p><b>Elfogadásra javasolt</b></p> <p>A 4. § az Állami Főépítész észrevétele alapján (1. pont 1. válasz) pontosításra került, a (3) bekezdés az alábbiak szerint változott:</p> <p>4. § (3) A tisztított és a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása tilos.</p>
		<p><i>A 10. § (3) bekezdés javításra került a kerületi építési szabályzatokban általánosan alkalmazott rendelkezésre is figyelemmel.</i></p>	<p><b>Elfogadásra javasolt</b></p> <p>A 10. § (3) bekezdés javításra került a kerületi építési szabályzatokban általánosan alkalmazott rendelkezésre is figyelemmel.</p>
4.	<p><b>Budapesti Rendőr-főkapitányság</b> <b>Rendészeti Szervek</b> <b>Közlekedésrendészeti Főosztály</b></p>	<p>Kifogást nem emel.</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p>

	<b>Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály</b> <b>01000/22515/3/2019.ált.</b>		
5.	<b>PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály</b> <b>PE-06/KTF/21991-2/2020.</b>	<p>A módosítások sem védett természeti területet, sem ex lege védett természeti területet, sem védett természeti értéket, sem Natura 2000 hálózatot, sem ökológiai hálózati övezetet, sem barlang felszíni védőövezetét nem érintenek.</p> <p><i>A rendezés alá vont terület 38338/1 és 38338/2 hrsz. alatti ingatlanjainak több évtizedes ipari múltjából fakadóan a fenti ingatlanok területe potenciálisan talajszennyezett terület. Ezeket a KÉSZ-ben a tényleges kiterjedésüknek megfelelően kell jelölni, ennek érdekében a földmunkával járó építési tevékenységeket megelőzően a felszín alatti közeg tényleges szennyezettségét környezeti állapotvizsgálat készítésével fel kell tární.</i></p> <p><i>A környezeti állapotvizsgálat eredményeit a területileg illetékes elsőfokú környezetvédelmi hatósághoz be kell nyújtani, illetve a jövőbeli építési engedély kérelemhez mellékelni kell.</i></p> <p><i>... a Kormányhivatal indokoltnak tartja, hogy a tervezett építési tevékenység megkezdése előtt a rendezés alá vont terület 38338/1 és 38338/2 hrsz. alatti ingatlanok talajára vonatkozóan környezetvédelmi állapotvizsgálat készüljön.</i></p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p><b>Elfogadásra javasolt</b> Az előzetes vélemények nem tettek említést talajszennyezésről, valamint a potenciális talajszennyezettség tényét a főváros településrendezési eszközei nem jelölik. Ennek ellenére a 10. § (3) bekezdése kiegészítésre került az állapotvizsgálat készítésével.</p>
6.	<b>BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály</b> <b>BP/FNEF-TKI/5197-3,4/2020</b>	<p><i>A módosításokkal érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</i></p>	<b>Döntést nem igényel</b>
7.	<b>Országos Atomenergia Hivatal</b> <b>OAH-2020-00065-0526/2020(AL)</b>	<p><i>A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora,</i></p>	<b>Döntést nem igényel</b>



		<p>és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.</p> <p>Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Budapest X. kerület építési szabályzatának jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit nem érinti.</p>	
8.	<p><b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építmenyengedélyezési Osztály</b> EE/13474-4/2019</p>	<p>A mellékelt rendelet hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p>
9.	<p><b>Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály</b> 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6.</p>	<p>Tájékoztatása alapján, mely szerint a szükséges környezetvédelmi vizsgálatokat az érintett területen elvégezték - és ezek alapján kifogás nem merült fel - a részletes környezeti hatásvizsgálat elkészítésétől a Nemzeti Népegészségügyi Központ is eltekint.</p> <p>Ugyanakkor a vizsgálatok elvégzésére vonatkozóan nem tartjuk igazoló erejűnek a mellékelt tervdokumentációt, a talajvizsgálatok elvégzését és azok eredményét ismertető dokumentumokat nem tartalmazza, csupán az erre vonatkozó előírást: „A tervezett építési tevékenységek megkezdése előtt a talajra vonatkozóan környezetvédelmi állapotvizsgálatot kell készíteni.”</p> <p>Felhívom figyelmét, hogy amennyiben az építési tevékenység során mégis talajszennyezést azonosítanak, a megfelelő veszélyes-hulladék kezelés, valamint az esetleges egészségkárosodás elkerülése érdekében a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság értesítése szükséges.</p>	<p><b>Elfogadásra nem javasolt</b></p> <p>A már beépített területeken az engedélyezési folyamat során készült környezeti állapotvizsgálatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért nem kerülhetnek csatolásra a tervdokumentációban.</p> <p>A szabályozási előírások a jövőben beépülő telkekre vonatkoznak, amelyekre a 10. § (3) bekezdésében előírt állapotvizsgálatot kell elkészíteni az építési tevékenység előtt.</p>
10.	<p><b>Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Polgármester</b> 9/10-14/2020</p>	<p>Javaslatot, kifogást nem kíván tenni.</p> <p>A zöldfelületi arányok növelésére való törekvést támogatandónak tartja.</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p>

<b>11. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály ÉKO/1842/2/2020</b>	<i>Az egyre inkább szélsőséges időjárás miatt a 4. § (5) bekezdésben a csapadékvíz telken belüli tárolókapacitásának méretezését a megadott 10 perces időtartamtamnál hosszabb intenzitású csapadéokra javasoljuk előírni</i>	<b>Elfogadásra nem javasolt</b> A mértékadó csapadékvíz-mennyiség meghatározásakor a Budapesten előforduló 4 éves gyakoriságú 10 perces zápor intenzitását veszik figyelembe. Ezekhez a mérésekhez viszonyítanak, erre állnak rendelkezésre adatok.
	<i>A 4. § (8) bekezdésénél javasoljuk, hogy az elvezetés kifejezésnél a közcsatorna kerüljön meghatározásra.</i>	<b>Elfogadásra nem javasolt</b> A javítást lásd az 1. vélemény első válaszábanál.
	<i>A 4. § (9) bekezdését javasoljuk kiegészíteni a következő mondattal: A 400 m<sup>2</sup> alapterületet el nem érő új épület esetén, amennyiben a tetőfelületekről lefolyó csapadékvíz nem vezethető a közcsatornába, a többlet csapadékvizet telken belül össze kell gyűjteni és elszivárogtatni. A 4. § (9) bekezdésben használt elszikkasztani kifejezés az OTÉK alapján helyesen elszivárogtatni.</i>	<b>Elfogadásra nem javasolt</b> A javítást lásd az 1. vélemény első válaszábanál.
	<i>A 7. § (4) bekezdésében meghatározott foglalkoztatotti létszám nem ellenőrizhető műszaki szempontból.</i>	<b>Elfogadásra nem javasolt</b> Műszaki szempontból azért került meghatározásra a legfeljebb bruttó 100 m <sup>2</sup> alapterület, amely ellenőrizhető.
	<i>A kiskereskedelmi és vendéglátó funkciót lehetővé tevő építési övezetekben javasoljuk szabályozni és előírni az áruszállítás és rakodás részére külön parkolóhelyek létesítését telken belül vagy épületen belül.</i>	<b>Elfogadásra nem javasolt</b> Az OTÉK 42. § (8) bekezdésének előírása megfelelő.
	<i>A mai kor sajátossága, hogy egyre több családban van második autó, amit a közterületen tárolnak, ezért javasoljuk, hogy a szabályozási előírás térjen ki a közterületi parkolókra is.</i>	<b>Elfogadásra nem javasolt</b> Új közterületek tervezése esetén ez megoldható, de a területen belül kialakult útszélességek erre nem adnak lehetőséget. A KÉSZ által tartalmazott szabályozási szélességen belül bármilyen forgalomtechnikai kialakítás lehetősége megvan az adottságok függvényében.
	<i>Az Ln-3/Al építési övezetnél javasoljuk a zöldfelületi mutató 50 %-ra történő visszaemelését a jelenleg</i>	<b>Részben elfogadásra javasolt</b>

		<i>hatályos szabályozási terv értékének megfelelően. A beépítettség mértéke nem változik a korábbi előíráshoz képest, a tanulmány szerint pedig az ebbe az övezetbe tervezett alapintézményi kapacitás a telekméret miatt úgysem tudja kielégíteni a tervezési terület igényét, ezért legalább a telken belüli zöldterület nagysága ne kerüljön csökkentésre.</i>	A Főváros kérésére a véleményezésre kiküldött anyagban javasolt alapintézményi övezet módosításra került a 2. észrevételre adott válaszban foglaltak szerint. Az építési övezet megszűnt, helyette az Ln-3/I került kijelölésre, melyben a zöldfelület legkisebb mértéke 50 %.
12.	<b>Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal Hatósági Főosztály Környezetvédelmi Osztály ÉKO/1923/2/2020</b>	<i>A rendelettervezet „10. Kerületi jelentős zöldfelülettel rendelkező fásított közterület (Kt-Zf)” című 13. §-a alapján az övezet területén parkoló létesíthető. Tekintettel arra, hogy a Kt-Zf övezet a telepszerű beépítés nagyarányú zöldfelülettel rendelkező közterület kialakításra szolgál, ezért javaslom szerepeltetni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § (7) bekezdése szerinti - 6 db várakozó - (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő lombos fa - előírásnál szigorúbb, 4 db várakozó - (parkoló) hely után 1db, nagy lombkoronát nevelő lombos fa telepítésére vonatkozó kötelezettség előírását.</i>	<b>Elfogadásra nem javasolt</b> A rendelkezést a településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 16. § (6) bekezdése tartalmazza.
	<b>Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal Jegyzői Főosztály Városüzemeltetési Osztály FO/367-20/2020</b>	<i>Kérjük, hogy a Zágrábi utca vonalában a járda teljes hosszban kerüljön biztosításra a Gém utca és a Somfa köz között. A burkolt járdaszakasz kapcsán kérjük, hogy a területen jelentkező várakozási igényekre tekintettel, annak kialakítása törekedjen a meglévő várakozóhelyszám megtartására, vagy azok legkedvezőbb kiosztására.</i>	<b>Elfogadásra javasolt</b> A Zágrábi utca járdával nem rendelkező részén a kialakított gépjármű-várakozóhelyek számának és kialakításának megtartása érdekében időbeni korlátozás nélkül közhasználat céljára átadandó terület kerül kijelölésre.

		<b>ÉSZREVÉTEL</b>	<b>VÁLASZ</b>
<b>13.</b>	<b>FO/367-16/2020</b>	<p>1. <i>Mit takar pontosan az inkubátorház a téglá épület helyére? Megmarad a téglá épület, vagy lebontják és újat építenek? Örvedetes F+3 magas marad, viszont több zöld területet határoznék meg nem 30% hanem legalább 35%-ot.</i></p> <p>2. <i>Az Élelmiszer áruház és a kávézó jó ötlet, a Hízlaló térnél, de nem úgy ahogy a tervben szerepel, mert 110 parkoló pont a Metrodom park A épület mögött van és közvetlen és oda nyílnak a hálósobák ablakai, a lakókat rendkívüli módon zavarná. Fordítva kellene megtervezni, úgy hogy ahova a 110 parkolót tervezték oda kellene az épületet tenni, és a Hízlaló térhez közel a parkolókat. Itt is legalább 35% zöld felületet határoznék meg.</i></p> <p>3. <i>A környéken nincs nagyobb élelmiszer bolt ahol egy nagyobb családi bevásárlást lebonyolíthatnánk. (Aldi, Lidl, Spar stb) Kifejezetten nagycsaládosok vásároltak az Önök kerületében ingatlant, ezért igen égető lenne egy ilyen kereskedelmi lánc. Akár drogéria (lásd DM, Rossmann, Müller ) akár egy kellemesebb étterem, kávézó, cukrászda, pékség ezekre nagy szükség lenne hogy viszonylag közel rendelkezésre álljanak, illetve ezen vállalkozások</i></p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>1. A megtartásra javasolt épületben kisebb vállalkozások bérelhetnek irodahelyiségeket. Az épület megtartása csak javaslat, akár el is bontható, és helyén az építési övezeti paramétereknek megfelelő méretű új épület is építhető. Mivel ez nem lakóterület, hanem intézményi terület, ahol nagyobb burkolt (pl.: parkoló) felületek és nagyobb kiterjedésű földszintes épületrészek létesítésével lehet számolni, nem reális a magasabb zöldfelületi arány előírása.</p> <p>2. A szabályozási tervhez készült környezetalakítási javaslat a telek beépítésének egy lehetséges változatát mutatja be. Mivel ez a telek nem lakóterület, nem reális a magasabb zöldfelületi arány előírása.</p> <p>3. A lehetőség biztosított, a szabályozási terv alapján kereskedelmi funkció létesíthető a területen, de az adott telek tulajdonosa dönti el, hogy a szabályozási előírások betartásával a telkén milyen beruházást valósít meg.</p>

		<p>- sikeresség, látogatottság esetén - tovább hozzájárulhassanak a terület éves költségvetéséhez adókötelezettség formájában.</p>	
14.	FO/367-15/2020	<p>1. A tervek szerint a 38315/02 helyrajzi szám alatt szálloda épülne, amit nem tartok jó ötletnek. Nagy forgalommal járna egy családos lakóövezetben, és mivel közel vagyunk a repülőtérhez, sok transzferes vendég lenne, akik éjszaka/hajnalban érkeznének vagy indulnának. A jelenlegi lakásom közelében új szálloda nyílt, sokszor állnak meg a buszok szabálytalanul, hangosak, a túristák szintén. Ennek nem egy lakóövezetben van a helye.</p> <p>2. A 383385/02 helyrajzi szám alatt a terv élelmiszer áruházat és kávéházat jelöl. Ilyen létesítményekre szükség lenne a környéken. Azonban az épületünkben nagyjából 100 lakás hálószoba ablaka néz erre a telekre. Egy olyan áruház, ahol reggel korán indul az árufeltöltés, illetve a forgalom élehetlenné tenné ezeket a lakásokat, különösen nyáron (mivel a ház ezen oldalán nem lehet elhelyezni légkondicionáló berendezést, nyitott ablak mellett pedig nem lehetne aludni). Tehát itt csak komoly zajvédelmi intézkedések mellett lehetne áruházat építeni, más létesítményt építeni. Ha ez nem teljesül, az eddigi tapasztalatok alapján az önkormányzat sorozatos panaszbejelentésekre, illetve a lakásainkban való alvást illető invitálásra számíthat (a lakók aktívak a saját forumunkon, és a 19.00 órai befejezést a lakásátalakítási munkálatokra komolyan veszik meg sok más dolgot erről a vélemény-nyilvánítási lehetőségéről is sokan ott értesültünk).</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>1. Mivel a hivatkozott 38315/02 helyrajzi szám a területen nem található, feltételezhetően a 38315/108 helyrajzi számra vonatkozik az észrevétel. A telken korábban funkcionáló tekepálya helyén időközben már egy nemzetközi óvoda működik, ezáltal az eredeti szándék, hogy a telken szálloda létesülne, nem aktuális.</p> <p>2. A fővárosi tervekben kijelölt területhasználati kategóriáknak megfelelően kerültek kijelölésre az építési övezetek, az intézményi építési övezet alkalmas a kereskedelmi funkció elhelyezésére. Az adott telek tulajdonosa dönti el, hogy a szabályozási előírások betartása mellett a telkén milyen beruházást valósít meg. Amennyiben kereskedelmi funkció kerül kialakításra, akkor az engedélyezési eljárás során az ügyféli jogállás megkérését követően minden szomszéd érvényesítheti a jogait. Az egyéb építési és környezetvédelmi (pl. zajvédelmi) szabályokat bármely építési tevékenység és funkció esetén be kell tartani.</p>

		<p>3. Célszerű lehetne itt elhelyezni egy új orvosi rendelőt, esetleg kiegészítő sportlétesítményt vagy olyan egyéb létesítményt, ami nem vonz magával nagy forgalmat hétköznap, illetve hétvégén 8.00 óra előtt és 19.00/ 20.00 után.</p> <p>4. Az infrastruktúra fejlesztésére, vásárlási lehetőségekre szükség van, de senki sem szeretne hajnali 6-kor arra kelni még hétköznap sem, hogy tolat egy kamion/busz, illetve hasonló zajokra. meg azt sem, hogy a gyerek keljen erre és ébressze a szülőt főleg nem, ha az ember sokat dolgozik.</p> <p>5. Ha a környék jelenlegi adottságait nézzük, a Gém utcában a macskaköves útburkolat tragikus. Nagyon kevés a parkolóhely, vendégeket hívni, akik autóval jönnek, egy kihívás. A háziorvoshoz történő bejelentés egyes lakók szerint lehetetlen küldetés. A Hízaló tér irányában a tehervonat forgalom se ideális, de ezen egy zajvédő fal segíthetne, vagy esetlegesen a forgalom korlátozása reggel 8.00 óra előtt és 21.00 óra után.</p> <p>6. Egyébként még sokan nem tudunk beköltözni, illetve az óvoda/bölcsi helyett a Zágrábi utca sarkán lakóépület lesz. Ők a szállodáról még nem tudnak véleményt nyilvánítani, de meglepő lenne, ha támogatnák.</p>	<p>3. A terület telkei magántulajdonban vannak, a tulajdonosok szándéka szerint, az építési övezet előírásai keretében valósulhat meg valamely funkció.</p> <p>4. A szomszédos telkek fejlesztésekor az engedélyezési eljárás során az ügyféli jogállás megkérését követően érvényesíthetők a szomszédok jogai. Az egyéb építési és környezetvédelmi (pl. zajvédelmi) szabályokat bármely építési tevékenység és funkció esetén is kell tartani.</p> <p>5. A Gém utca felújítása időközben megvalósult. Az egyoldali parkolósáv kialakításával a maximális parkolatszám került biztosításra. A háziorvos elérhetősége nem tartozik a rendezési terv körébe. A vasútvonal már a lakások értékesítésekor is létezett. A vasút menti terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik, mely nem igényel zajvédelmet a vasúti terület felől. A vasút 450-500 m-re van a lakóépületektől, a vasút mellé telepített zajgátló fal ilyen távolságban hatástalan lenne. A kerületi építési szabályzat a vasúti forgalmat nem szabályozhatja.</p> <p>6. A telken korábban funkcionáló tekepálya helyén időközben már egy nemzetközi óvoda működik, ezáltal a szálloda létesítése nem aktuális.</p>
15.	FO/367-13/2020	<p>1. A Metrodom Park lakójaként azt tapasztalom, hogy rajtam kívül több lakó is aggódik amiatt, hogy nőni fog a Fogadó és Gém utcában az autós forgalom. Amikor lakást kerestünk még arról sem volt szó, hogy a Metrodom BC és A épülete</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>1. A Fogadó utca forgalmát nagy részben a Metrodom Park lakóépületei indukálják, a többi ingatlan megközelítése egyéb közterületek felől is megoldható. Az átmenő forgalom kiiktatása</p>

		<p><i>között közút lesz. Kérem forgalomcsillapítási eszközökkel segítsenek abban, hogy ezeken az utcákon ne nőjön az autóforgalom. Kérem segítsenek abban, hogy csak célforgalom hajthasson be erre a területre.</i></p> <p>2. <i>Azt is szeretnénk ha a Metrodom Park A épülete is lakóövezeti besorolást kapna. Az A, B és C épület egységes területet alkot. (akkor is igaz ez, ha működtetés szempontjából önálló egységet képez) Mi nem találtunk ésszerű indokot arra, hogy egy beruházás két épülete külön besorolásba kerüljön.</i></p> <p>3. <i>Fontos, hogy amikor új engedélyeket adnak vendéglátóhelyek teraszok működtetésére az új épületben, azok ne a Metrodom park A épülete felé nézzenek, hanem az új épület belső parkjára. Aki ezzel együtt akar odaköltözni, tudja mit vesz. A Metrodom park A épületét viszont családoknak hirdették. Az emberek azért vettek itt lakást, mert nyugodt, csendes békés helyre akartak költözni. Komoly konfliktust, és nehézségeket vállal magára az önkormányzat, ha a szabályozás során erre nem lesz figyelemmel.</i></p> <p>4. <i>Még egy apróság: Jelenleg a Metrodom Park A épületénél hátul nincs kerítés (nem is lehetne, mert ahol kerítés épülhetne ott most fal van). Azt szeretnénk ha az új beruházó miután lebontotta a falat építene a helyére kerítést, azt gondoljuk logikus dolog, hogy ha az egyik telekhatár eltűnik a beruházás során akkor a helyére egy másikat építsenek. Kérem vegyék figyelembe, hogy ezek nem egyéni szempontok, hanem egy lakóközösségé.</i></p>	<p>forgalomtechnikai probléma, amelyet az Önkormányzat nagyobb területre vonatkozó átfogó tervezéssel kezel. A kérdés nem tartozik a kerületi építési szabályzat hatálya alá.</p> <p>2. A terület építési övezeti besorolását a magasabb szintű fővárosi tervek írják elő. Az, hogy intézményi építési övezetben is lakóépületek épültek, nem módosíthatja a terület fővárosi szintű besorolását.</p> <p>3. A szabályozási tervhez készült környezetalakítási javaslat a telek beépítésének egy lehetséges változatát mutatja be. Az elhelyezésre kerülő épületek építészeti kialakításáról és funkciójáról a tulajdonos dönthet a hatálybelépést követően az építési szabályzat és az egyéb jogszabályok keretei között.</p> <p>4. A szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési hely alapján a telekhatár vonalában új épület nem létesület, a meglévő épület bontását követően kerítés építése a közös telekhatár mentén a két telek tulajdonosának megegyezésével történhet.</p>
16.	FO/367-14/2020	Összefoglalva véleményeket:	Döntést nem igényel

		<p><i>Alapvetően mindenki örülne az új vendéglátóhelyek, és üzletek megjelenésének a környéken, illetve az óvodai és bölcsődei férőhelyek növelésének is. Ugyanakkor szeretnénk biztosak lenni abban, hogy az ilyen irányú fejlesztések nem lesznek negatív hatással a lakóparkban élők nyugalmaára.</i></p> <p><i>Mindenképpen szeretnénk elkerülni, hogy az új épület miatt a Fogadó és a Gém utcában megnövekedjen az autós forgalom. Ezek az utcák a kertek/játszóterek/erkélyek/hálók ablakai alatt mennek el. Többen úgy választottuk ezeket a lakásokat, hogy minimális autós forgalomra számítottunk ezeken az utcákon.</i></p> <p><i>Ha az új épületben a vendéglátóegységek és boltok, illetve a parkolók a Fogadó utcáról vagy a Gém utcáról lesznek megközelíthetőek, az mindenképp az autós forgalom növekedésével járna. Nem is beszélve a hajnali árufeltöltéssel járó kellemetlen zajról. Javasolnánk, hogy az új épület parkolóinak, üzleteinek elérése inkább a Basa utca, Ceglédi út felől legyen lehetséges.</i></p> <p><i>Nem szeretnénk, hogy az új épületben az éttermek és vendéglátó egységek kerthelységei a Metrodom Park A épülete felé nézzenek, ezzel zavarva az éjszakai pihenést. Azt javasolnánk, hogy inkább az új beruházás belső udvara felé nézzenek. Az ott lakást vásárlók így már annak tudatában választhatnák ki a lakásaikat, hogy tudják, vendéglátóhelyek teraszai fölé költöznek.</i></p> <p><i>Szeretnénk, hogy ne csak a Metrodom Park C és B épülete, hanem az A épület területe is kerüljön nagyvárosi lakóövezet kategóriába, így az ott élők nyugalmaát is nagyobb jogszabályi védelem biztosítsa.</i></p>	<p>Minden telektulajdonost megilletnek azonos építési lehetőségek, várható, hogy a szomszédos telkeken is történnek fejlesztések. A telkek megközelítését pedig a közterületekről lehet biztosítani, ahogyan a lakópark megközelítését is. A szabályozás a terület beépíthetőségét és egyéb terhelhetőségét minden körülmény figyelembevételével, a terület minden tulajdonosa és lakója érdekeinek és a közérdeknek a mérlegelésével köteles meghatározni.</p> <p>A szabályozási tervhez készült környezetalakítási javaslat a telek beépítésének egy lehetséges változatát mutatja be. Az elhelyezésre kerülő épületek építészeti kialakításáról és funkciójáról a tulajdonos dönthet a hatálybelépést követően az építési szabályzat és az egyéb jogszabályok keretei között. A forgalmi rend kialakítása nem tartozik az építési szabályzat hatálya alá.</p> <p>A terület építési övezeti besorolását a magasabb szintű fővárosi tervek írják elő. Az, hogy intézményi építési övezetben is lakóépületek épültek, nem módosíthatja a terület fővárosi szintű besorolását.</p>
--	--	--	---



		<p><i>Az A épületet jelenleg hátulról nem szegélyezi megfelelő kerítés. A Metrodom nem látta értelmét egyszerű drótkerítésen kívül mással körbevenni a területet hátulról, hiszen jelenleg a raktárépületek téglafalai megfelelő védelmet biztosítanak. Új beruházás esetén szeretnénk, ha az új beruházó biztosítana téglá vagy jobb esetben zajvédő kerítést a telekhatár rá eső részén.</i></p> <p><i>Néhány idézet a Metrodom Park épületeiben lakó kerületi polgároktól változtatás nélkül:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. "Tényleg jó lenne pár üzlet, étterem. A kialakítása viszont nem tetszik. A Fogadó utca felől tervezik az autós bejárást, ez nagy forgalmat, zajt és koszt jelent. Ha élelmiszerüzlet is lesz, ahhoz naponta többször jön majd áruszállító, akár hajnalban vagy késő este is. Ha kiülős kávézó, étterem lesz, akkor lehet majd vitatkozni, hogy meddig lehet nyitva, lehet-e zene és milyen állapotban mit művelnek esténként a távozók."</i></li> <li><i>2. "szerintem sok lakás hálója néz arra a frontra, különösen a B-D lépcsőházak esetén. A bolt lenne a Hizlaló térnél és a lakásaink alatt a parkolója. Én lehet, hogy inkább fordítva javasolnám, mert félek, hogy nagy lesz a zaj. Szombaton vagy vasárnap nem biztos, hogy 6-8 között arra szeretnék ébredni, hogy valaki leparkol egy lerobbant, hangos kocsival, vagy hogy a bevásárló kocsikat valaki összekoccolja... nagyon örülnék közeli bevásárlási lehetőségnek, étteremnek, de azért nem az ablakaink alatt"</i></li> </ol>	<p>A szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési hely alapján a telekhatár vonalában új épület nem létesület, a meglévő épület bontását követően kerítés építése a közös telekhatár mentén a két telek tulajdonosának megegyezésével történhet.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A szabályozási tervhez készült környezetalakítási javaslat a telek beépítésének egy lehetséges változatát mutatja be. Az elhelyezésre kerülő épületek építészeti kialakításáról és funkciójáról a tulajdonos dönthet a hatálybelépést követően az építési szabályzat és az egyéb jogszabályok keretei között.</li> <li>2. Lásd az előbbi választ.</li> </ol>
--	--	--	--

		<p>3. "A tervek alapján az A épület telkét "intézményi" (Vi2-L2) kategóriába tervezzük besorolni, a B és C épület viszont a nagyvárosi lakóövezet (Ln3-L) besorolást kapja. Érdemes lenne jelezni, hogy mi is ezt kapjuk meg, mivel a kategória nagyobb védelmet biztosít, lásd a 65. oldalon kezdődő megengedett zajterhelési táblázatokat. Különösen fontos lehet, hiszen a ház legtöbb hálósobája észak felé néz, ahol a tervek alapján óriási parkolók valamint vendéglátóipari egységek vannak. Így talán jobb alkupozícióba kerülünk egy jövőbeni beruházóval szemben pl. zajvédő kerítésfal építésével kapcsolatban.</p> <p>Szintén érdemes jelezni, hogy a 38338/1 telekingatlan vonatkozásában kerüljön ki a rendeltetés közül a "önálló rendeltetesként nem, de kiegészítő rendeltetesként sport, illetve kulturális, közösségi szórakoztató" sor."</p> <p>4. Köszönjük a feltöltést. Tényleg érdemes mindenkinek beleolvasni. A térképek nagyon beszédesek. Bocsánat kicsit hosszú lesznek.</p> <p>Lehet, hogy ténylegesen 2020. júniusában rakták ezt az anyagot össze, de nagyon sok helyen évekkal korábbi vizsgálati eredményekre hivatkozik. Azóta pedig hatalmas változások történtek a környéken.</p> <p>Egy-két idézetet és saját megjegyzést hozzátennék.</p> <p>„A lezajlott, folyamatban lévő és várható további jelentős lakásszám – és ezáltal lakosság – növekedést (összesen kb. 1500 db lakás) a meglévő alapintézményi (bölcsődei, óvodai, általános iskolai) férőhelyek nem fogják tudni ellátni. Gyárdülő ellátása érdekében legalább kb. 5000 m<sup>2</sup> alapintézményi terület biztosítása szükséges. A tervezési területen belül a</p>	<p>3. A terület építési övezeti besorolását a magasabb szintű fővárosi tervek írják elő. Az, hogy intézményi építési övezetben is lakóépületek épültek, nem módosíthatja a terület fővárosi szintű besorolását.</p> <p>A rendeletben az alábbi előírás került véglegesítésre a 11. § (6) bekezdés g) pontjában: g) kiegészítő funkcióként legfeljebb bruttó 1000 m<sup>2</sup> szintterületű sport és kulturális rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.</p>
--	--	--	--

		<p><i>legalkalmasabbnak a Zágrábi utca 8. alatti (hrsz.: 38315/109) ingatlan mutatkozik" (28. oldal)</i></p> <p><i>„A Zágrábi utca 10. (hrsz.: 38315/30) alatti volt lőtér telke – lévén fővárosi önkormányzati tulajdon – a leginkább figyelembe vehető alapintézményi fejlesztés számára.</i></p> <p><i>A telek mérete azonban csak részben tudja megoldani a férőhely igényeket. A több, mint 8000 m<sup>2</sup>-es telken kombinált intézményként 150 fh-es óvoda és 60 fh-es bölcsőde alakítható ki" (61. oldal) (Bár hol 60, hol 80 bölcsődei férőhelyről beszél)</i></p> <p><b>Most akkor melyik is? Bár végig olvasva úgy tűnik az első még egy 2018-as javaslat volt. Utána már a Zágrábi utca 10-ről beszél a munkarészben.</b></p> <p><b>Aki a B épület D-E lépcsőházában lakik a Zágrábi utca felé, az látja is a területet a Pöttyös terasz mellett. Szerintem ez jó hír, hogy közel megoldott lesz a gyerekek elhelyezése.</b></p> <p><i>„ A Gém utca burkolatának felújítását az önkormányzat a Fogadó utcai társasházak elkészülte utáni időszakban tervezi, keresztmetszeti elrendezése – bár szélességi növelés lehetősége nélkül – minőségileg még javítható.” (60. oldal)</i></p> <p><b>A társasházak elkészültek. Hallott valaki róla, hogy mikorra tervezik?</b></p> <p><i>„ A Zágrábi utca 8. (hrsz.: 38315/109) alatti volt sporttelep több, mint 1 ha-os telkén tervezett 257 lakásos társasház építési engedélyezési terve elkészült. A szükséges parkolók mélygarázsban kerülnek kialakításra. A földszinten lakások és közösségi helyiségek, valamint 6 szinten további lakások létesülnek.”</i></p> <p><b>Mint sokan látjuk az építkezés elkezdődött. Szerintem ennek annyira nem örülünk.</b></p> <p><i>„ A Somfa köz 17. (hrsz.: 38315/108) szám alatti volt Somfa Étterem már 2002-ben szálloda építését tervezte, amennyiben önálló telek kerülne kialakításra. Akár önállóan, akár a tekepályával közös telken a</i></p>	<p>A tervezési területen az alapintézmény elhelyezésére az egyik alkalmas telek a Zágrábi utca 8. szám alatti ingatlan lett volna, de a tervezéskor már lakóépület építésére vonatkozó építési engedéllyel rendelkeztek. A másik a jelenleg is hasznosítatlan Zágrábi utca 10. szám alatti lőtér telke, de a telek tulajdonosa dönti el, hogy a szabályozási előírások betartásával a telkén milyen beruházást valósít meg a jogszabályi előírások keretei között.</p> <p>A Gém utca felújítása időközben megvalósult.</p> <p>A Zágrábi utca 8. szám alatti ingatlanon jogerős építési engedély alapján kezdődött meg az építkezés.</p>
--	--	--	---

		<p>kereskedelmi célú szálláshely-szolgáltatás friss kínálatot jelenhet.” (61. oldal)</p> <p><i>Szerintem nem kellene ide a lakóövezet közé 40 férőhelyes szállodát építeni (22 m legnagyobb engedélyezett magassággal). Figyelembe véve még pluszban azt is, hogy Fogadó-Ceglédi út sarkán üzletek lesznek.</i></p> <p><i>Parkolás: minden társasháznál lakásonként 1 parkolóhely kialakítása kötelező mélygarázsban. Ami a társasházak, lakások számának növekedésével azt jelenti, hogy egyre reménytelenebb lesz az utcán parkolni.</i></p> <p><i>„ A területen új lakóterületi fejlesztéssel eredetileg jelentkező ELIT-INVEST Kft. a Ceglédi út 28/a. (hrsz.: 38338/2) alatti saroktelkén további 90 db lakás építésére készítettett beépítési és telepítési tanulmányt. A tervezett lakóépület nagyrészt az utcavonalra telepítve, hézagosan zárt sorú módon épülne meg. A mélygarázon kívül a földszinti üzletek kiszolgálására felszínen parkolók is kialakításra kerülnek.” (60. oldal)</i></p> <p><i>Szerintem innen egy 2017-es telepítési tanulmánytervből indult az övezeti módosítás. Ha megnézzük a terveket ez azt jelenti, hogy a mélygarázsba a Fogadó utcából van a lejárát, és az üzletek, vendéglátók, szolgáltatók egy része is ezen az oldalon található. Vagyis a Fogadó utca még nagyobb forgalmú lesz. A-B lépcsőházban lakók fognak ennek legkevésbé örülni.</i></p> <p>5. <i>"Aki a B épület D-E lépcsőházában lakik a Zágrábi utca felé, az látja is a területet a Pöttyös terasz mellett. Szerintem ez jó hír, hogy közel megoldott lesz a gyerekek elhelyezése."</i></p> <p><i>Ennek én nem tudok ennyire örülni. Nem véletlen nem vettünk a közös játszótérre néző lakást, erre most 8-17-ig fognak "örjöngeni" a</i></p>	<p>A telken korábban funkcionáló tekepálya helyén időközben már egy nemzetközi óvoda működik, ezáltal az eredeti szándék, hogy a telken szálloda létesülne, nem aktuális.</p> <p>A jogszabály szerint előírt parkolóhelyek számát minden esetben telken belül kell biztosítani, a tervezett létesítmények is így kerülnek kialakításra.</p> <p>A szabályozási tervhez készült környezetalakítási javaslat a telek beépítésének egy lehetséges változatát mutatja be. Az elhelyezésre kerülő épületek építészeti kialakításáról és funkciójáról a tulajdonos dönthet a hatálybelépést követően az építési szabályzat és az egyéb jogszabályok keretei között.</p> <p>5. A tekepálya telkén nemzetközi óvoda létesült. A Pöttyös Terasz mellett, a volt lőtér telkén – mely fővárosi tulajdon – az észrevételek alapján az övezeti javaslat oly módon módosult, hogy az érintett telken nem lesz kötelező alapintézményi rendeltetés elhelyezése, de továbbra sem kizárt.</p>
--	--	---	---

		<p>gyerekek az erkéllyel szemben amikor kiengedik őket az óvoda udvarára. Minden ismerősöm óva intett, hogy óvoda vagy iskola mellett vegyek lakást/házat.</p> <p>6. "Reméljük itt lesz végre 1-2 jó étterem, ahova el lehet sétálni néha vacsizni! Örület, hogy nincs sétatávra semmi..."</p>	<p>6. A volt lőtér telkén – az észrevételek alapján – javasolt építési övezet lehetővé teszi a környék ellátását javítandó kereskedelmi, szolgáltatási, rekreációs, sport funkciók elhelyezését is.</p>
17.	FO/367-11/2020	<p>Az új rendezési terv javaslat a cégünk tulajdonában lévő 38315/108 hrsz-ú ingatlant is érinti, mely jelenleg IZ-X/SZ övezetbe tartozik, lakóépületek elhelyezési lehetőségével.</p> <p>A tervezett új övezet Ln-3/I mely beépítési paraméterei megegyeznek az előzővel, de a lakás, funkció ki került a tervezetből.</p> <p>A változás utáni szabályozás a cégünket hátrányosan érintette, mert a sport funkció a meglévő épületben önállóan gazdaságtalan, ezért a lakás funkciót szeretnénk változatlanul fenntartani. Ezért kérjük, hogy a 38315/108 helyrajzi számú terület Ln-3/L1 építési övezetbe kerüljön.</p> <p>A terület lakás építésére vonatkozó lehetőségei megegyeznek az egyazon a területen lévő 38315/109 hrsz-ú és a szomszédos 38338/3 hrsz-ú terület feltételeivel, amely területek az Ln-3/L övezeti besorolást kapták.</p> <p>Összegezve kérjük, hogy a 38315/108 hrsz-ú területre a lakásépítési lehetőség változatlanul biztosított legyen, mert ennek hiányában jelentős értékcsökkenés várható a teleknél.</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>A telekre a 2002 óta hatályos terv valóban lehetővé tette lakás építését, amely lehetőséggel eddig nem éltek. Időközben a környéken megvalósult és előkészület alatt álló nagy mértékű lakásépítési projektek következtében előállt, illetve a jövőben előálló alapintézményi deficit okán további lakásépítés általában nem támogatott.</p> <p>A fentiek tükrében kedvező, hogy a 38315/108 hrsz.-ú telken a korábban ott funkcionáló tekepálya helyén jelenleg 5 csoportos nemzetközi óvoda került kialakításra.</p>
18.	FO/367-12/2020	<p>Meglepődve látom, hogy a honlapon szereplő tervezetben a 38338/3 helyrajzi számon lévő Metrodom Park A lakóépület tervezett besorolása</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>A terület építési övezeti besorolását a magasabb szintű fővárosi tervek írják elő. Az, hogy intézményi</p>

		<p>„intézményi” (Vi2-L2) míg ugyan ezen lakópark B és C épülete a nagyvárosi lakóövezet (Ln3-L) besorolást kapja.</p> <p>Véleményem szerint, mivel az A épület is kizárólag lakóépület, és számos (százaz nagyságrendű) lakószoba ablaka „néz” É ill ÉK irányba (a 383338/1 és 38338/2 telkek felé), ezért a 38338/3 helyrajzi számon lévő Metrodom Park A lakóépületnek is mindenképpen Ln3-L nagyvárosi lakóövezet besorolást kell kapnia, amely biztosítja a nyugalom és béke tartós és jövőben is biztosított megőrzését (például jobb zajterhelési határértékekkel).</p> <p>Különösen fontos lenne ez annak fényében, hogy a szomszédos telkekre hatalmas parkolók valamint vendéglátóipari egységek vannak tervezve, így a zajterhelés például kiemelt fontosságú a lakók számára. (A családommal én is a Metrodom Park A-ban lakom, és a hálószobák is a szomszédos telkekre néznek.)</p>	<p>építési övezetben is lakóépületek épültek, nem módosíthatja a terület fővárosi szintű besorolását.</p> <p>A zajhatárértékek szempontjából a nagyvárosi lakóterület és a vegyes intézményi terület azonos besorolás alá esik a vonatkozó jogszabályok alapján.</p> <p>A lakás rendeltetés a tárgyi területen belül azonos megítélést élvez függetlenül attól, hogy lakó vagy intézményi területen helyezkedik el a lakóépület.</p>
19.	FO/367-8/2020	<p>A Zágrábi utca 10. (hrsz.: 38315/30) alatti volt lőtér telkére 150 férőhelyes óvodát és 60 férőhelyes bölcsődét tervez a szerző. Leírja, hogy ez „teljes mértékben nem oldja meg a Humán infrastruktúra vizsgálatban kimutatott összesen 195 óvodai és 129 bölcsődei férőhely hiányt.” Tehát további óvoda/bölcsődei férőhelyekre lesz szükség. Nem lehetne ezt a projektet egy másik –nagyobb- telken megvalósítani? Így nem lenne szükség további 1-2-3 óvodára/bölcsődére. Ez a Zágrábi u. 10. sz. alatti telek ráadásul három oldalról hétemeletes házak közvetlen gyűrűjében fekszik! Az ott lakók nyugalma is kérem, hogy legyenek tekintettel! (zajterhelés) Nagyon aranyosak a lurkók, azonban a napközbeni állandó gyerekzsivaj a</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>A Pöttyös Terasz melletti volt lőtér telkén az észrevételek alapján az övezeti javaslat oly módon változott, hogy az érintett telken nem lesz kötelező kizárólag az alapintézményi rendeltetés elhelyezése. Az építési övezet lehetővé teszi a környék ellátását javítandó kereskedelmi, szolgáltatási, rekreációs, sport funkciók elhelyezését is.</p>

		<p>társasházakban lakó több száz ember életminőségét nagyban csökkenti! Kérem ezért Önöket, hogy a majdani óvoda/bölcsőde helyszínének kijelölésekor mindezt vegyék figyelembe! (pl. a Zágrábi u. 14. sz. alatti telek -vagy másik nagyobb telek- ideálisabb lenne mind a gyerekeknek, mind a környéken élőknek. Ha a tulajdonviszonyok is megengedik...)</p> <p>javaslataim a Zágrábi utca 10. (hrs.: 38315/30) telek észszerűbb hasznosítására:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (Tan)uszoda</li> <li>• Körzeti orvosi/szakorvosi rendelő (A Szárnyas u. 8/a-ban lévő már majdnem összedől.)</li> <li>• Könyvtár</li> <li>• Közösségi Ház</li> <li>• Jégpálya</li> <li>• Bármilyen FEDETT sportlétesítmény (konditerem stb.)</li> </ul>	
20.	FO/367-9/2020	<p><b><u>Forgalom:</u></b></p> <p>A Zágrábi utcát nagyon sok autós arra használja, hogy reggelente elkerülje az Üllői úti forgalmat. Reggelente hosszú konvojok fordulnak le az Üllői útról a Száva utcába és onnan a Zágrábi utcába, ahol folyamatos a kocsisor és a fekvőrendőrök ellenére nagyon veszélyes átkelni az úton, pedig nagyon sokan járnak át az úton mindkét irányba, iskolába, óvodába, metróhoz stb.</p> <p>A fent említett autósok egy része már átszokott az újonnan átadott Fogadó utcába, mert ott még fekvőrendőr sincs, könnyebben és gyorsabban lehet haladni. Lassan a Fogadó utcában is folyamatos lesz reggelente a kocsisor.</p> <p>Jó lenne, ha ezt a nagy átmenő forgalmat ki lehetne zárni a környékről. Például lakó- és pihenővezetetté lehetne alakítani a környéket, hogy csak a</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>Az észrevétel, illetve a forgalmi rend kialakítása nem tartozik az építési szabályzat hatálya alá. Az Önkormányzat a problémát a gyárdúló területére készített forgalomtechnikai felülvizsgálat keretében igyekszik kezelni.</p>

	<p><i>célforgalom hajthasson be. Még az is több száz autót jelentene. Vagy legalább fekvőrendőroket kellene a Fogadó és a Gém utcába is telepíteni.</i></p> <p><i>Az elmúlt évtizedben több projektben (Pöttyös terasz, Somfa Liget 7 ütem, Metrodom Park 3 ütem) sok száz lakás épült, nagyon sok gyerekes család költözött ide. A Metrodom Parkot például családi lakóparknak tervezték és hirdették. A környék benépesült, a nagy forgalom nemcsak hangos és kossal jár, de balesetveszélyes is.</i></p> <p><i>Ennek megfelelően az ecetgyár helyére tervezett projektnél is meg kellene változtatni a behajtás helyét az üzletekhez. A látványterv szerint ez a Fogadó utcából, a tekeklubbal szemben történne. Véleményem szerint ez nagyon nagy plusz forgalmat jelentene a Fogadó utcában, a Metrodom épületei között, miközben a 3 ház garázslehajtója is ott van (a kb 630 lakás mindegyikéhez van parkoló!).</i></p> <p><i>Örülnék neki, ha az üzletekhez a behajtás a Ceglédi út felől történne.</i></p> <p><b><u>Építkezés</u></b></p> <p><i>Biztos vagyok benne, hogy ha a projekt megvalósul, az élhetőbbé teszi a környezetet és sok pozitívummal jár majd. Tisztában vagyok vele, hogy minden ilyen fejlesztés kossal, zajjal és kényelmetlenséggel jár, ezt el tudom fogadni. Viszont szeretném kérni az építkezés során a szabályok betartásának fokozott ellenőrzését, mert hosszú évekig kell majd ezzel a kellemetlenséggel együtt élnünk és nagyon sok rémtörténetet lehet hallani az ilyen építkezésekről.</i></p> <p><i>És sajnós saját tapasztalatunk is van már a Zágrábi utca 8-ból, ahol kb 1-1,5 hónapig tartó munkálatok után most ugyan a koronavírus helyzet miatt leállt</i></p>	<p>A szabályozási tervhez készült környezetalakítási javaslat a telek beépítésének egy lehetséges változatát mutatja be. Az adott telek tulajdonosa dönti el, hogy a szabályozási előírások betartásával a telkén milyen beruházást valósít meg.</p> <p>Az észrevétel nem szabályozási tervi kérdés.</p>
--	---	--



		<p>az építkezés, de láthattuk, hogy működik egy ilyen építkezés:  'február elején még reggel 7-kor kezdtek dolgozni a munkagépek  ' persze a munkagépek már fél 7-re megérkeztek, a motort már nem állították le, így valójában fél 7-től hallgattuk 6 teherautó és 3 markoló folyamatos zúgását és szagoltuk a bűzt  ' a munkavégzés kezdetét folyamatosan hozták előrébb, március közepére már negyed 7-kor dolgoztak, a gépek már 6 óra előtt zúgtak (pár hét alatt jutottak el ide, nem tudom, hónapokkal később hova fajult volna a dolog)  ' a gépeket nap közben nem állították le, ebéidőben sem és azt sem, amit órákig nem használtak, így reggeltől estig folyamatosan zúgott mind  Ahhoz, hogy élhető maradjon a környék az építkezés idején is, fontos lenne a szabályok betartása, hogy legalább éjjel és vasárnap lehessen pihenni. Több ezer ember fogja hallgatni éveken át.</p> <p><b><u>Vonatközlekedés</u></b>  A terv szerint a vonat messze van, nem zavaró. Ez nem igaz, a vonatok zúgása igenis hallható, éjszaka a tehervonatok zúgása kifejezetten zavaró. Jó lenne zajvédő fal telepítése a vasút mellé, különösen így, hogy fejleszteni tervezik a vasutat a következő években.</p> <p><b><u>Légiforgalom</u></b>  A terv szerint a repülő nem mennek el a terület felett. Ez max 2018 nyaráig volt igaz, azóta szinte folyamatos a légiforgalom a terület felett. Többnyire nem a gépek zúgását hallani (bár olyan</p>	<p>A vasútvonal már a lakások értékesítésekor is létezett. A vasút menti terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik, mely nem igényel zajvédelmet a vasúti terület felől. A vasút 450-500 m-re van a lakóépületektől, a vasút mellé telepített zajgátló fal ilyen távolságban hatástalan lenne. A szabályozási terv nem rendelkezhet a vasúti forgalommal kapcsolatban.</p> <p>Az észrevétel túlmutat a jelen terv keretein, nem tartozik annak szabályozási körébe.</p>
--	--	---	--

		<p>is van), hanem azt, hogy zeng az ég. Mire egy gép elmegy, már jön is a következő. Tudom, hogy ez nem az önkormányzat hatásköre, de a tisztánlátás végett ezt érdemes tudni. <b><u>Cementüzem a Fogadó utcában</u></b> Tudom, hogy ez (éppencsak) kívül esik a területen, de fontos lenne rendezni a helyzetét. A gyár nemcsak hangos, de nagyon nagy porral is jár, ezt a környező lakásokban élők tanúsíthatják. Úgy tudom, az üzem évtizedek óta ideiglenes engedéllyel rendelkezik, amit már vissza is vontak, ennek ellenére működik. Szeretnénk kérni a megszüntetését a nyugalmunk és az egészségünk érdekében.</p>	<p>A cementüzem a tervezési területen kívül esik, jelen szabályozási terv nem tartalmazhat előírást a szomszédos telektömbre.</p>
21.	FO/367-10/2020	<p>A Társasházunk (Somfa köz 15.; HSZ 38315/102) ebbe az érintett területbe esik. Az épület átadása és beköltözésünk – 1986 – óta eltelt időben történt változtatások, módosítások eddig mindig hátrányos helyzetbe hozták a Társasházunkat. Féltő, hogy az újabb módosítások hasonló hátránnyal fognak járni lakóközösségünkre, hacsak nem, a terület rendezésével helyreállítják az eddig számunkra hátrányos megoldásokat. Bár erre nézve semmit sem találtam az web felületen elérhető anyagban. '86 óta a körforgalom létrehozásával rengeteg parkírozási lehetőséget megszüntettek, ráadásul a körforgalom nem valósította meg (valószínűleg méreténél fogva) a célját, hogy lassítsa a kereszteződésbe belépő autókat és kizárja a nagyobb járműveket. Jobb lett volna egy olyan kereszteződést létrehozni, ami Somfa köz és Zágrábi utca kereszteződésében található emelt burkolatú kereszteződés, mely valóban forgalom lassításra kényszerít. Így talán a parkírozók is megmaradhattak volna.</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b> Az észrevételek szabályozási tervben nem kezelhetők, nem tartoznak a rendelet hatálya alá.</p>

	<p>A fizető parkírozás bevezetésével próbálták enyhíteni a parkírozási lehetőségeken, de így összesen a többszöri átalakítással a 86-os állapothoz képest kb. 30 db parkírozási lehetőséggel van kevesebb a házunk 70 m-es körzetében.</p> <p>A Somfa köz 15 és 13 és 11 közötti játszótereket sikeresen megszüntették, így a kisgyermekes anyáknak máshova kell gyermekeiket játszótérre levinni, ha a gyermek már nagyobbacska sem lehet leengedni a játszótérre, mert a szervizúton és úttesten való áthaladás kész életveszély a gyermekek számára. Viszont a volt játszóterek helyén kényelmesen folyik a drog üzérkedés és használat. Talán, ha játszótér maradhatott volna, rendszeresen gyerekekkel és szülőkkel lenne tele, talán kevesebb lenne az ilyen jellegű probléma.</p> <p>A házunk környékén a zöld terület évek óta teljes mértékben elhanyagolt állapotban van. Valamikor a 90-es évekig még kezelték a területet, de szép lassan szinte a nullára redukálódott a karbantartás.</p> <p>A házunk sport pálya felöli oldalán és a Somfa köz oldalon, valamint a volt Somfa vendéglő előtt voltak öntöző csapok. Majd a vízhálózat meghibásodása miatt ezek megszűntek. A javításkor a Somfa köz 13-ig megcsinálták, de tovább már nem. Így a mi házunknál nem. Ezáltal nem csak az Önkormányzat nem gondozza a területet, hanem ha a lakók szeretnék, nekik sincs már lehetőségük.</p> <p>Ezek után minden papíron jól kinéző változást, kételkedve fogadunk, hisz abban az eddigi problémákra nem kapunk megoldást, de félő, hogy az újabb változások újabb hátrányba taszítják Társasházunkat.</p>	
--	--	--

		<p><i>A megnövekedő forgalomra, és ezáltal a káros környezeti hatásokra, illetve ezek kompenzálására nem sokat láttam a tervekben.</i></p> <p><i>Miként akarják a még több gépjármű sebesség korlátozásait megoldani, ha eddig sem sikerült. A jövőbeni üzleti épületben, milyen üzletek lesznek? Korlátozva lesznek a tevékenységek? Mennyire a megnövekedő lakosság kiszolgálásáról van szó, vagy csak minél nagyobb bevételt hozó vállalkozások lesznek jelen? Lehet, hogy még több parkírozási lehetőséget vesznek el a háztól?</i></p> <p><i>Az étterem/szálloda bővítésével kapcsolatban nem mint telekszomszédot kellett volna először is bevonni a jövőbeni fejlesztéshez?</i></p> <p><i>Sajnos, ami a ház lakosságának konkrét problémáját érinthetik, az anyagból nem derülnek ki.</i></p> <p><i>Természetesen jó, hogy egy gyár romhalmaza helyett várhatóan kulturált lakóövezet alakul ki, de sajnos az eddigi tapasztalatunk alapján, aggályaink keletkeznek, melyet a weben található anyag nem oszlat el.</i></p>	<p>A szabályozási terv alapján kereskedelmi funkció létesíthető a területen, de az adott telek tulajdonosa dönti el, hogy a szabályozási előírások betartásával a telkén milyen beruházást valósít meg.</p> <p>A tervezett üzletek összetételét a kereslet fogja meghatározni. A parkolást minden esetben telken belül kell biztosítani.</p> <p>Az adott telek fejlesztésekor az engedélyezési eljárás során az ügyféli jogállás megkérését követően érvényesíthetik a szomszédok a jogaikat.</p>
22.	FO/367-7/2020	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Szükség lenne a drogériák, éttermek, kávézó létesítményeket létrehozni, mert a legközelebbi ilyen szolgáltatásokért autóba kell ülni.</li> <li>2. A zöld területek nagyságának 35%-ra növelését kérem fontolják meg!</li> <li>3. Mi lesz a sorsa a lakóház mögötti téglá épületnek? Elbontják vagy újat építenek?</li> <li>4. A parkolókat kérem, hogy ne a ház felé nézzenek közvetlen mert a zaj és a kipufogó gázok zavarják az itt élőket.</li> </ol>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A szabályozási terv a kereskedelmi, szolgáltató funkciók kialakítását lehetővé teszi.</li> <li>2. A zöldfelület mértéke az adott építési övezetekben létesíthető funkciókhoz igazodik az előírásoknak megfelelően.</li> <li>3. A tulajdonos szándékától függ, a terv az épület megtartására csak javaslatot tartalmaz.</li> <li>4. A szabályozási tervhez készült környezetalakítási javaslat a telek beépítésének egy lehetséges változatát mutatja be. Az adott telek tulajdonosa dönti el, hogy a szabályozási előírások betartásával a telkén milyen beruházást valósít meg.</li> </ol>

23.	FO/367-6/2020	<p><i>Bár a dokumentum 2020 júniusi hatállyal bír, a benne foglalt tanulmányok helyenként elavultak. Főleg az itt élő lakosság egészségvédelme szempontjából aggályos, hogy az elvégzett környezetvédelmi vizsgálatok szerint nincs a vizsgált területen egészségkárosító tevékenység. Évek óta tart az itt lakók elkeseredett harca a csatlakozó területeket ábrázoló térképen 46-os számmal jelzett területen működő BE-FOGADÓ Kft betongyártó üzemmel. Az üzem hétfőtől szombatig folyamatos cementpor- és zajszennyezéssel, mixer teherautó forgalommal terheli a környéket. A kiporzás mérséklésére használt, cementporral szennyezett víz az esővíz elvezető csatornába kerül. Ez egy lakóövezet, ahol egy ilyen üzemnek már nincs létjogosultsága. Jelenleg több lakó panasza is a Fővárosi Kormányhivatalnál tart, bármilyen eredmény nélkül.</i></p> <p><i>A jövőben létesítendő építményekre, infrastruktúrára ugyanígy kedvezőtlen hatással lesz az üzem, amennyiben nem kerül áthelyezésre. Óvoda létesítése esetén különösen aggályos a jelenléte, hiszen a cementpor szennyezés nem áll meg a területhatáron. Naponta látható cementpor réteg gyűlik meg az ablakpárkányainkon (Gém utca), szellőztetéssel a lakásainkba is bejut. Ezen a fórumon keresztül is nyomatékosan kérem sok itt lakóval egyetértésben, hogy lépjen fel az Önkormányzat az érdekünkben, a Zöld és élhető Kőbánya érdekében!</i></p> <p><i>További lakóépületek felhúzása a jelenlegi infrastruktúra mellett nem ésszerű. A környék már most forgalmilag telített, reggelente és délután csúcsidőben a Metrodom házak átadása óta már itt is dugók alakulnak ki, ezt további lakóépületekkel</i></p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>A terv hatálya nem terjed ki a betonüzem területére, ezért arra az előírások nem vonatkozhatnak.</p> <p>Ez a terület is, ahogyan a hivatkozott 46-os számú szomszédos terület is – korábban ipari telephelyekkel beépített terület volt. Az, hogy mostanra a Fogadó utcától délre és a Gém utcától nyugatra eső terület átsorolásra került, még nem változtatta meg a szomszédos területek működését. A környező területek átalakulása vélhetően maga után vonja a még működő ipari-gazdasági funkciók kedvező irányú változását is.</p> <p>Ahogyan a lakópark megépítésének lehetősége is biztosított volt, úgy a többi ingatlan hasznosítása is biztosítandó a lehetőségek és terhek arányos elosztásával. A káros hatások csökkentését a</p>
-----	---------------	--	--

		<p><i>nem szabad fokozni, mert ellehetetleníti az itt lakók életét.</i></p> <p><i>Néhány kiemelt releváns rész a véleményezési anyagból, melyek az itt élők szempontjából különösen fontosak vagy nem felelnek meg a valóságnak:</i></p> <p><i>1.1.4. Hatályos szabályozási tervek</i>  <i>Csatlakozó területek hatályos szabályozási tervei</i>  3. A Gém utca déli szakasza túloldalán a 46. sorszámú, a Fogadó utca - Száva utca - Zágrábi utca - Gém utca által határolt területre vonatkozó, 17/2003. (IV.17.) rendelettel jóváhagyott és a 9/2011. (II.18.) rendelettel módosított KSZT hatályos. A Gém utca mentén a tervezési területet az M-X/2 jelű munkahelyi építési övezet (melyben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a kereskedelem építményei, ellátó, szolgáltató építmények, a kutatás, fejlesztés építményei, védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, valamint amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetében, valamint az egyes védendő létesítményekre teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, szálláshelyszolgáltató épület helyezhető el) és az IZ-X/1 jelű építési övezet (melyben jelentős zöldfelületet igénylő intézmény, irodaépület, szálláshely-szolgáltató épület, sportépítmény, a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei helyezhetők el) határolja. A Gém utca mentén az előkert mérete 15,0 m.</p> <p><i>1.1.11. Táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálat</i>  A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja a területet érintően nem tartalmaz vonatkozó elemeket.  <b>Megjegyzés: a területet érintő folyamatos cementpor szennyezés a Gém és Fogadó utcai lakók egészségére károsan hat. A csatorna hálózatba öntött cementporral szennyezett víz környezetterhelő és károsító.</b></p>	<p>megfelelő előírásokkal, szabályokkal lehet biztosítani.</p> <p>Észrevétel hiányában választ nem igényel.</p> <p>A fővárosi településszerkezeti tervre (TSZT) való hivatkozás a tervezési területre vonatkozik, nem a betonüzemről szól. A betonüzem területe nem tartozik a rendelet hatálya alá.</p>
--	--	---	--

		<p>A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek szerkezeti tervlapja potenciálisan talajszennyezett területeket nem jelöl a vizsgált területen és környezetében. Talajszennyezés szempontjából problémát okozhat az illegális hulladéklerakás, mivel a spontán keletkezett lerakókból ismeretlen eredetű és összetételű anyagokkal szennyeződhet a talaj, a két tömb területén azonban nem jellemző az illegális hulladéklerakatok megjelenése.</p> <p><b>Megjegyzés: a BE-FOGADÓ Kft. betongyártó üzem a porszennyezést locsolással igyekszik enyhíteni, az így keletkező szennyezett víz bekerül a talajba is</b></p> <p><i>Üzemi jellegű és fűtésből keletkező légszennyezés</i>  A kerület és a főváros fűtésből eredő légszennyezését jellemzően a lakossági fűtés emissziója okozza. A vizsgált területen található légszennyező pontforrások is jellemzően kémények, melyek szén-dioxidot, nitrogén-oxidokat és szén-monoxidot bocsátanak ki, a szabályozott határértékeken belül.</p> <p><b>Megjegyzés: A BE-FOGADÓ Kft betongyártása során a felhasznált cement kiporlása komoly légszennyező tényező, amit a több ezer helyi lakos nap mint nap tapasztal is.</b></p> <p><i>Vasúti közlekedésből eredő zajterhelés</i>  Gyárdűlő városrészen halad át a Kelenföldet és Kőbánya-Kispest vasútállomást összekötő forgalmas vasútvonal, ez azonban a vizsgált területtől távol, több mint 350 m-re található. A zajtérképeket vizsgálva is látható, hogy a vasúti közlekedésből eredő zajterhelés nem jelentős mértékű, nem okoz konfliktust a területen.</p> <p><b>Megjegyzés: Gyárdűlő vizsgált területén a vasútforgalom, különösen az éjszakai tehervonat forgalom jelentős zajterheléssel bír. Zajvédő fallal lehetne ezen enyhíteni.</b></p> <p><i>Üzemi eredetű zajterhelés</i>  Az üzemi eredetű zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete határozza</p>	<p>Jelen terv területi hatálya nem terjed ki a betonüzemre.</p> <p>A vasútvonal már a lakások értékesítésekor is létezett. A vasút menti terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik, mely nem igényel zajvédelmet a vasúti terület felől. A vasút 450-500 m-re van a lakóépületektől, a vasút mellé telepített zajgátló fal ilyen távolságban hatástalan lenne. A vasút esetleges zavaró hatását – amennyiben valóban határérték feletti terhelésről volt/van szó - a lakóépületek tervezésekor kellett volna kezelni, illetve azzal kapcsolatban a környezetvédelmi, zajvédelmi szabályok alkalmazandók. A vasúti forgalmat az építési szabályzat nem szabályozhatja.</p>
--	--	--	--

		<p>meg. A vizsgált területen sem nappal, sem éjjel nem működik jelentős zajterheléssel járó üzemi létesítmény a 2007. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép alapján. A zajtérképekre épülő Intézkedési Terv nem jelöl jelentős zajterheléssel járó üzemi létesítményt a vizsgált területen és közvetlen közelében.</p> <p><i>Megjegyzés: Jelenős zajterheléssel működik a Fogadó utcai BE-FOGADÓ Kft. betongyártó üzem. Az üzem területén működő magas frekvenciájú hangot kibocsátó gépi berendezések mellett a munkagépek és a folyamatosan érkező és távozó mixerkocsik is komoly zajterhelést jelentenek.</i></p> <p><i>Fenti észrevételeim nem egy ember elszigetelt tapasztalásai, számos alkalommal adtunk hangot panaszainknak, eddig érdemi fejlemények nélkül. Remélem, hogy az anyaghoz hozzáfűzött gondolataimmal konstruktívan hozzá tudok járulni Gyárdűlő ezen területének kedvező irányú fejlődéséhez.</i></p>	<p>A betonüzem a lakóépületek építésekor is itt működött, nem azóta települt ide. A 200 m-re lévő üzem működésének vizsgálata nem tartozik jelen terv hatálya alá, a területen kívül esik.</p>
24.	FO/367-5/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Kérjük, hogy a Metrodom Park lakópark minden üteme kapja meg az azonos, Ln3-L besorolás. Jelenleg az A ütem (Gém utca 2/b, 38338/3) Vi2-L2-t tervez kapni, míg a B és C ütem Ln3-L lenne. Az A ütem lakói szeretnék ugyanazt a védelmet megkapni, mint a többi ütem lakói, pl. zajterhelés esetén.</i></li> <li>• <i>Kékkkel jelöltem a csatolt képen, hogy az A ütem 220 lakása közül majdnem mindnek az északi telek felé (38338/1) néz az ablaka, így kérjük, hogy az Önkormányzat úgy szabályozza a terület beépítését, hogy zajos tevékenység ne történhessen.</i></li> <li>• <i>Kérjük a 38338/1 telekingatlan vonatkozásában kerüljön ki a rendeltetés közül a „önálló rendeltetésként nem, de kiegészítő</i></li> </ul>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>A terület építési övezeti besorolását a magasabb szintű fővárosi tervek írják elő. Az, hogy intézményi építési övezetben is lakóépületek épültek, nem módosíthatja a terület fővárosi szintű besorolását.</p> <p>Az erre való törekvés is részét képezte a tervezésnek.</p> <p>A felsorolt funkciók önállóan nem, csak más fő funkció mellett létesíthetők. Ennek megfelelően pontosításra kerül a rendelet 11. § (6) bekezdés g) pontja:</p>



		<p><i>rendeltetésként sport, illetve kulturális, közösségi szórakoztató” sor.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Jelenleg magas, átláthatatlan kerítésfal, illetve romos épületek fala biztosítja a hanggátlást és a belátás gátlást a földszinti, kerttel rendelkező lakosoknak, így kérjük, ha beruházásra kerül sor, az Önkormányzat kötelezze a beruházót 3 méter magas átláthatatlan beton vagy téglaképzésű kerítésfal megépítésére a telekhatáron.</i></li> <li>• <i>A parkolók északi, Ceglédi út felőli bekötésével egyetértünk, de a parkolók ne legyenek tárolva a telekhatárunkra, ahol közel 400 lakos fog aludni hálószobájában.</i></li> <li>• <i>Ne lehessen kocsmát, alkoholt is árusító kávézót vagy teraszos étteremet nyitni az üzlethelyiségben, kérjük az Önkormányzat ne tegye lehetővé az alkohol kimérését. Ellenezzük a manapság divatos, teraszos alkoholt árusító kávéház nyitását, melyek késő estig nyitva vannak és hatalmas zajjal és éjszakai parkolói forgalommal járnak. Inkább élelmiszer boltra, menza szerű dél körül nyitva tartó étteremre, drogéria boltra van szüksége a környék lakóinak.</i></li> </ul>	<p><i>g) kiegészítő funkcióként legfeljebb bruttó 1000 m<sup>2</sup> szintterületű sport és kulturális rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.</i></p> <p>A kerítés kialakításának minőségére a településképvédelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet tartalmaz előírásokat.</p> <p>A szabályozási tervhez készült környezetalakítási javaslat a telek beépítésének egy lehetséges változatát mutatja be. Az adott telek tulajdonosa dönti el, hogy a szabályozási előírások betartásával a telken milyen beruházást valósít meg.</p> <p>A szabályozási előírások lehetővé teszik a kereskedelmi, szolgáltató funkciók létesítését. Az észrevétel nem tartozik jelen terv hatáskörébe.</p>
25.	FO/367-4/2020	<p><i>Felhívták a figyelmemet, hogy az A épület a B-vel és C-vel ellentétben nem "nagyvárosi lakóövezet", hanem "intézményi" besorolást kapna, ami a</i></p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>A terület építési övezeti besorolását a magasabb szintű fővárosi tervek írják elő. Az, hogy intézményi</p>

		<p>jogainkat csorbítaná, elég csak a zajterhelésre gondolni.</p> <p>Érdekelne még egy régebbi terv, a Gém utca leaszfaltozása a mostani békebeli macskakő helyett, illetve a Gém utca és Hízlaló tér leválasztása, erről is volt szó.</p>	<p>építési övezetben is lakóépületek épültek, nem módosíthatja a terület fővárosi szintű besorolását.</p> <p>A Gém utca felújítása időközben megvalósult.</p>
26.	FO/367-2/2020	<p>A honlapon található tervezetet nézegetve lenne pár észrevételem és kérés. Tetszik hogy adnak teret szolgáltató egységeknek, óvodának és hasonlóknak is, ezekből jelenleg elég kevés van a környéken.</p> <p>Az új Metrodom park lakosaként nekem ami hiányzik hogy a Fogadó utcában sajnos nincsenek sem fák sem kukák. Utóbbit meg tudom oldani hogy tovább viszem a szemetet, de a fák nagyobb hiányoznak. Elég szeles is így az utca és sokkal melegebb is mint a szomszédos utcák. Illetve az utcán nagyon sokan bicikliznek és futnak, sok a kisgyerek is viszont sajnos sok a gyorsajtó is. Jó lenne valamilyen forgalom csillapítás például egy sávon haladó forgalom mellette zöld sávval és biciklis gyalogos zónával.</p> <p>Akár itt akár a közelben nagyon sokat adna hozzá a közérzethez ha lenne egy sétáló utca jellegű utca. Például ilyen a XIII. kerület országbíró sétány. Az új lakóparkok kialakításánál ilyen is érdemes lenne megfontolni.</p> <p>Ami még egy kívánság hogy a terveken úgy olvastam hogy az új hotel az a park épületével azonos magas lehet. Mivel a két épület nagyon közel van egymáshoz így ezt érdekesebb lenne alacsonyabbra levenni különben semmi fény nem jutna be és nagyon egymáson lenne a két ház,</p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>A Fogadó utcában egyoldali fasor létesült.</p> <p>A sétálóutcát a Metrodom park építésével egyidőben lehetett volna kiépíteni. Sétányt ott érdemes kialakítani, ahol nem körülkerített lakóparkok töltik ki a tömböket, mert ezekre a területekre nem lehet besétálni. A közterületek gépjárműforgalmát a telken belüli parkolók megközelíthetőségének biztosítása miatt nem lehet megszüntetni.</p> <p>Azonos építési jogokat kell biztosítani azonos helyzetben lévő telkeken. A „kihasználatlan telek” ugyanolyan építési telek, mint a megépült Metrodom park telkei, a telkek tulajdonosainak építési jogai aránytalanul nem korlátozhatók.</p>

		<p><i>bezártság érzetet adva. Mivel itt van elég sok kihasználatlan telek, így javaslom hogy ne legyenek ennyire közel ilyen magas házak egymás mellett.</i></p>	
27.	FO/367-3/2020	<p>1. <i>Mit takar pontosan az inkubátorház a téglá épület helyére? Megmarad a tégláépület vagy lebontják és újat építenek? Örvedetes F+3 magas marad, viszont több zöld területet határoznék meg nem 30% hanem legalább 35%-ot.</i></p> <p>2. <i>Az Élelmiszer áruház és a kávézó jó ötlet, a Hízlaló térnél, de nem úgy ahogy a tervben szerepel, mert 110 parkoló pont a Metrodom park A épület mögött van és közvetlen és oda nyílnak a hálósobák ablakai, a lakókat rendkívüli módon zavarná. Fordítva kellene megtervezni, úgy hogy ahova a 110 parkolót tervezték oda kellene az épületet tenni, és a Hízlaló térhez közel a parkolókat. Itt is legalább 35% zöld felületet határoznék meg.</i></p> <p>3. <i>A környéken nincs egy normális bolt,(Aldi, Lidl, Spar stb) nincs drogéria ( lásd DM, Rossmann, Müller ) nincs egy jó étterem, kávézó, cukrászda, pékség ezekre nagy szükség lenne, mert legközelebb a Shopmark az ahol normálisan be lehet vásárolni.</i></p>	<p><b>Döntést nem igényel</b></p> <p>1. A megtartásra javasolt épületben kisebb vállalkozások bérelhetnek irodahelyiségeket. Az épület megtartása csak javaslat, akár el is bontható, és a helyén az építési övezeti paramétereknek megfelelő méretű új épület is építhető. Mivel ez nem lakóterület, hanem intézményi terület, ahol nagyobb burkolt (pl.: parkoló) felületekkel, nagyobb kiterjedésű földszintes épületrészek létesítésével lehet számolni, nem reális a magasabb zöldfelületi arány előírása.</p> <p>2. A szabályozási tervhez készült környezetalakítási javaslat a telek beépítésének egy lehetséges változatát mutatja be. Mivel ez a telek nem lakóterület, nem reális a magasabb zöldfelületi arány előírása.</p> <p>3. A lehetőség biztosított, a szabályozási terv alapján kereskedelmi funkció létesíthető a területen, de az adott telek tulajdonosa dönti el, hogy a szabályozási előírások betartásával a telkén milyen beruházást valósít meg.</p>