

Budapest X. kerület, Akna utca, Gránátos utca, Tárna utca, Jászberényi út, Kozma utca, Meténg utca, Csucsor utca, Harangláb utca, Kozma utca, Újhegyi út és Maglódi út által határolt terület
KŐKÉSZ-módosítás VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

VÉLEMÉNYEK ÉS VÁLASZOK

Az ÉSZREVÉTELEK a véleményező leveléből átvett szövegeket tartalmazza. A dőlt betűs szöveg a jogszabályokból vett idézetet jelöli.

	ÉSZREVÉTEL	VÁLASZ
1.	FO/131-34/2025 (42518/6, 35, 41)	
	I. Pontosítást igénylő módosítási javaslatok - 29. oldalhoz tartozó részletes funkcióvizsgálati térkép: helytelen, a 42518/35 hrsz-ú ingatlan használata, mivel az megosztott, egy részén hulladékgyűjtés van. Ugyancsak helytelen a 42518/41 hrsz-ú ingatlan használata, mivel az is megosztott, egy részén hulladékgyűjtés és feldolgozás van. - 39. oldal Tulajdonjog vizsgálata 1. pont: Bányaterület...: helytelen, mivel a 42518/41 hrsz-ú ingatlan csak részben önkormányzati tulajdon plusz gazdasági társaságoké (lsd. még 42. oldal is). 2/C. pont: helytelen: a 42518/7 hrsz-ú ingatlan nem állami tulajdon, hanem gazdasági társaság tulajdona. - 41. oldal: helytelen: 42518/6 hrsz-ú ingatlan nem állami tulajdon, hanem gazdasági társaság tulajdona. - 42. oldal: helytelen: a 42518/35 hrsz-ú ingatlan nem csupán állami terület, hanem plusz gazdasági társaságé. - Ehhez kapcsolódóan helytelenek a tulajdonokat bemutató térképek is.	<u>Elfogadásra részben javasolt</u> • A funkcióvizsgálati térkép az ingatlanok jellemző funkcióját ábrázolja, minden telek csak egyfajta, jellemző színnel jelölt. • A tulajdonvizsgálat javításra kerül.

	II. Konkrét helyrajzi számhoz kapcsolódó észrevételek - 42518/6 hrsz-ú ingatlant az anyag több ponton „konfliktusos”-nak jelöli, egyrészt azért, mert az ingatlan területe nem éri el az előírt minimális telekhatárt, másrészt azért, hogy beépítettsége meghaladja az előírtakat. Álláspontunk szerint: a beépítettség kritika nem valós, mivel a telek beépítettsége nem haladja meg a 45%-ot. A telek mérethatára valóban alacsonyabb a korábbi évek során egyre nagyobbra növelt minimális telekhatár méreténél, de ez a közeljövőben – az e-levélben későbbiekben részletezettek szerint – orvosolható. - 48. oldal: 42518/7 hrsz-on a valós szintterületi beépítettség a következő: nem egy, hanem két épület nem földszinti, az ezt leképező térkép a valós szintterületet képezi le.	<u>Elfogadásra javasolt</u> • A telekre eső beépítés mértéke javításra kerül. • A szöveges ismertetés javításra kerül.
	III. Kifogásolás a Gksz-2/6 építési övezetbeli ingatlanok használatának javasolt további korlátozására A 82. oldal és az anyag több pontja részletesen foglalkozik a hulladékgazdálkodással foglalkozó telephelyekkel, bár rendkívül elévült (2012. évi) adatokkal. <u>Számunkra elfogadhatatlan, hogy:</u> - a részben vagy egészben hulladékgazdálkodással is foglalkozó telephelyeket indokolatlanul negatív, a környezetre az átlagosnál károsabb hatású ingatlanokként minősítsék. A hulladékgazdálkodás ugyanis nem „hulladékot” állít elő, hanem a begyűjtött, máshol keletkező „hulladékot”, mint alapanyagot szakszerű technológiával, folyamatos környezetvédelmi hatósági felügyelet mellett kezeli. A „hulladék”, mint	<u>Elfogadásra nem javasolt</u> Jelen tervezés egyik fő célja a hulladékkezelés szabályozása volt, melyet az önkormányzati szándék mellett a Kúria döntése is indokolt. A javasolt előírások nem a hulladékgazdálkodással foglalkozó cégek megkülönböztetéséről szólnak, az önkormányzat célja a rendezett működés biztosítása. A mennyiségi korlátozást eredményező szabályok célja, hogy a tevékenység arra alkalmas területen, a teherbíró képességhez igazodóan működhessen, valamint a szállítás mennyisége ne az anélkül is jelentős forgalommal bíró utakat terhelje. Az épületen belüli tevékenységre kötelezés számos szempontból indokolt, enyhíti a környezeti zavaró hatásokat (szálló hulladék, zaj- és szaghatás), továbbá természetes mennyiségi korlátot is jelent a fenti célok elérése érdekében, egyúttal a Sírkert út

	alapanyag kezelése kizárólag zárt térben történik, az alapanyag begyűjtési fázis viszont elengedhetlenné teszi a telephely részbeni szabadtéri igénybevételét. - a fentiek miatt is tiltakozunk, hogy a METALLOGLOBUS ingatlanokon a „hulladék” alapanyagok szabadtéri tárolását megtiltsák, sőt azt tovább szigorítsák. Így számunkra elfogadhatatlan a Rendelet 43§ (6) bekezdés B. pontja - mind a jelenleg érvényben lévő, mind a módosításra javasolt tartalommal -, mivel ennek szabályozása nem tartozik az építés rendjének körébe tartozó rendelkezés körébe, indokolatlan megkülönböztetést alkalmaz a gazdaság szereplői között, sérti a gazdálkodó korábbi jogait, így ma még meg nem határozható jelentős anyagi hátrányt okozhat a magántulajdonos(ok) részére. - ugyancsak negatív diszkriminációnak tartjuk, hogy a szállítási útvonalak jövőbeni korlátozását vetítik elő bizonyos áruféleségek esetén a fővárosi jelentőségű utak esetén is.	forgalmának csökkentését célozza az előírt szállítási útvonal.
	IV. Javaslat a konfliktusként jelölt ingatlanok (42518/6; 42518/41; 42518/4; 42518/35) területrendezésére Álláspontunk szerint mind az egyes ingatlanok, ingatlanrészek beépítési anomáliái (épületek átnyúlása), mind a telekméretek akként oldhatók meg, hogy a METALLOGLOBUS Zrt., mint a 42518/6 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdonosa és a 42518/41 hrsz-ú ingatlan valamint a 42518/35 hrsz-ú ingatlan résztulajdonosa, valamint a 42518/4 hrsz-ú korábbi funkcióját veszített ingatlanrész használója az általa jelenleg kizárólagosan használt ingatlanrészeket egyrészt leválasztja (42518/35 hrsz), másrészt megvásárolja (42518/41 és a 42518/4 hrsz-ú ingatlanokból). E javaslatához, amely az anyagbeli konfliktusokat kezeli, kérjük az Önkormányzat támogatását.	<u>Döntést nem igényel</u> A tulajdonostársakkal egyeztetett tervezett szabályozás ennek lehetőségét tartalmazza. A telekalakítási eljárás során a megosztáshoz az összes társtulajdonos hozzájárulása szükséges.

	V. A 42518/41 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos észrevételek Előzetesen azért kiemelnénk, hogy - mivel nem értünk az építési szabályzat-módosítás jogi menetéhez, így érthetetlennek tartjuk, hogy miért két lépcsőben kerül sor a „szennyezett bányaterület” végleges övezetbe történő átsorolására? - az anyag (141. oldal) kategorikusan rögzíti, hogy az eltérő területfelhasználási – övezeti – kategóriák mentén „a telek megoszthatóvá, sőt megosztandóvá válik”. A szakértő anyag egyértelműen rögzíti, hogy mit tart nem beépíthető és beépíthető területrészeknek (ezekkel mi is messzemenően egyetértünk), de a módosítási javaslatból nem olvasható ki, hogy hol lesznek meghúzva ezek a határok. Az ebben történő előzetes tulajdonosi megállapodás ugyanis alapfeltétele kell legyen a tulajdonosi ingatlanhasználati megegyezésnek, amely sok évtizede megoldatlan probléma.	<u>Döntést nem igényel</u> • Jelen tervezés során csak a jelenleg hatályos fővárosi terveknek megfelelő építési övezet jelölhető ki. Mivel folyamatban van a Főváros településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, azok módosítása után nyílik meg a lehetőség a bányaterület beépítésre nem szánt területbe és ennek megfelelő övezetbe sorolására. • A be nem építhető területet a terv tartalmazza.
	1. <u>Általános észrevételek</u> a.) Azt a tényt, egyrészt, hogy a volt Bányaterület jelentős mértékben áthúzódott a 42518/41 hrsz-ú Ingatlanra, másrészt, hogy ez a „bányagödör” elsősorban kommunális, továbbá egyéb veszélyes hulladékkal került feltöltésre minden korábbi tényfeltáró dokumentum (pl. a 132. oldalon található 2011-es szakértői kivonat) igazolta, így messzemenően egyetértünk azzal, hogy ez <u>a tény végre átvezetésre is kerüljön a kerületi építési szabályzatban</u> (a benyúló bányaterület nagysága: 45.811 m²). b.) Szintén fontosnak tartjuk, hogy az új feltárás igazolta azon korábbi dokumentumokat, mely szerint a volt bányaterületen túl (attól déli irányban) további ingatlanrészen sajnálatosan 1,5-2,0 méter vastagságú szennyezett talajfeltöltés is történt (mivel ennek nagysága a megküldött anyagban nem szerepel, így nagyságát a 116. oldalon feltüntetett vázlat szerint legalább 15.000 m²-re becsüljük).	<u>Elfogadásra részben javasolt</u> a.) A hulladékkal feltöltött bányaterület pontosított kiterjedése feltüntetésre kerül a KÖKÉSZ 1. mellékletének II. Szabályozási terv – a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemeit tartalmazó tervlapján. b.) A 1,5-2,0 méter vastag feltöltés eltávolítása után a terület hasznosítható, korlátozás nem szükséges.

c.) Ugyancsak fontosnak tartjuk, hogy a szakértői anyagban kiemelésre, feltüntetésre került (116. oldal) hogy az Ingatlanon <u>nagyfeszültségű elektromos távvezetékek</u> húzódnak és azok <u>védősávjában</u> – attól függetlenül, hogy alatta bányagödör nem található – <u>beépítés nem létesíthető</u>. (Mivel itt sem számszerűsítették a lefedett területet, ezért a vázlat szerint a védőterület nagysága mintegy 23.000 m² nagyságra tehető). d.) A megküldött dokumentumokból az is nyilvánvalóvá válik, hogy <u>a feltáró út(ak) megépítése nélkül</u> a 42518/41 hrsz-ú <u>Ingatlannak</u> önálló érdemi közúti megközelítése nincs, azaz bármilyen jelenlegi és jövőbeni <u>hasznosítása így lehetetlen</u>. e.) Bár a megkapott anyag nem tér ki rá, de ismeretünk szerint jelenleg is folyik egy, a teljes bányaterületre kiterjedő környezetvédelmi feltáró munka az Energiaügyi Minisztérium megbízásából. Vélelmezzük, hogy <u>ennek eredménye is beépítésre került</u> a javaslatba. f.) Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy a 117-118 oldalakon feltüntetett kronológia nem teljes, így pl. <u>hiányzik a jelenlegi környezetvédelmi hatósági állapot feltüntetése</u>. Ismereteink szerint mind a kármentesítési monitoring végzésére, mind a kármentesítésre kötelezettre vonatkozó korábbi környezetvédelmi hatósági határozatot a Fővárosi Törvényszék 110.K.701.986/2021/36. sz. ítéletében megsemmisítette és a hatóságot új eljárásra kötelezte. <u>Új környezetvédelmi határozat még nem született</u>, így teljesen bizonytalan a jövőbeni rekultiváció mikéntje, ami alapvetően meghatározhatja a 42518/41 hrsz-ú Ingatlan jövőbeni hasznosíthatóságát is.	c.) d.) A megállapítást a tervdokumentáció tartalmazza. e.), f.) Minden rendelkezésre bocsátott anyag felhasználásra és ismertetésre került a vizsgálat során.
--	--

2. <u>Egyedi észrevételek</u> a.) A kommunális és egyéb hulladékkal szennyezett volt bányaterületrész feltüntetésével és annak a szabályzatban történő külön rögzítésével, hogy „ez a telekrész a 42518/41 hrsz-ú ingatlan nem beépíthető része”, egyetértünk. b.) A szakértői anyag rögzíti (115. oldal utolsó bekezdés), hogy „a 42518/18 hrsz-ú telek (kereskedelmi, szolgáltató telep – KÖBE) és a távvezeték védősávja közötti területet kb. 1,5-2,0 méter vastag feltöltés borítja” (amelyet a 116. oldalon található „Használhatósági vázlat” külön is feltüntet). A szakértő továbbá rögzíti: „itt bányagödör nem volt, ez a területrész a feltöltés eltávolítása után hasznosítható”. Ehhez kapcsolódóan a szakértői jelentés kiemeli (137. oldal 1. bekezdés): „A vizsgálat során bemutatott szakértői jelentés szerinti jelentős feltöltéssel érintett, építésre alkalmatlan besorolású terület nemcsak a bányaterületet, hanem szinte a teljes hulladéklerakással érintett ingatlanok területét érinti.” <u>137. oldal 2. bekezdés:</u> „A jelentés eredményeinek figyelembevételével javasolt a hulladékkal feltöltött terület egységeken az építési tevékenység korlátozása.” <u>137. oldal 3. bekezdés:</u> „A bánya és a hulladéklerakással érintett területe a hulladéktest bolygatásával nem járó hasznosítás javasolt.” A szakértői megállapításokkal teljes mértékig egyetértünk, azaz jelenleg ez a területrész is „építésre alkalmatlan” besorolású terület (egyezően a bányaterülettel), így „javasolt az építési tevékenység korlátozása”. Ezért feltétlenül szükségesnek tartjuk: - mind a szabályozási terv 1.sz. Mellékletét képező térképén a szennyezettség külön feltüntetését, - mind a szabályzat erre vonatkozó írásbeli fejezetében annak feltüntetését, hogy „a feltöltött telekrész a 42518/41 hrsz-ú ingatlan jelenleg nem beépíthető része, amely csak a feltöltés eltávolítása után hasznosítható”.	<u>Elfogadásra nem javasolt</u> a) Választ nem igényel b) Két külön területről van szó. Az a.) pontban említett terület a volt bánya nagy mélységben (22-25 méter) feltöltött területe, ahol az építési tevékenységet korlátozni kell. A b.) pontban említett terület csak felszíni 1,5-2,0 méter vastag feltöltéssel érintett, ennek eltávolítása után a terület beépíthető, korlátozást nem igényel. Ezekkel a megállapításokkal a tervdokumentáció 137. oldalán tett javaslatok összhangban vannak. Csak a nagy mélységű feltöltés miatt szükséges építési korlátozás, amelyre vonatkozó javaslatokat az anyag tartalmazza.
---	---

c.) A szakértő a <u>116. oldal 2. francia</u> bekezdésében egyértelműen rögzíti, hogy: „...a nagyfeszültségű elektromos távvezeték védősávjában – attól függetlenül, hogy alatta bányagödör nem található – beépítés nem létesíthető.” A szakértő a 116. oldalon található „Használhatósági vázlaton” a nyomvonalat fel is tüntette. Mivel a 42518/41 hrsz-ú ingatlanok igen jelentős területét fedik le a távvezetékek (2 db) védősávjai (amely tény nem egyezik az eddigi önkormányzati állásponttal) ezért szükségesnek tartjuk: - annak az 1.sz. Melléklet szerinti térképen történő teljeskörű feltüntetését (a 140. oldalon található térkép-tervezet (kivágat) csupán a távvezetéseket részlegesen tünteti fel), - továbbá annak a szabályzat érintett szövegrészében a tényleges rögzítését, hogy „<u>a nagyfeszültségű távvezeték védőtávolsága miatti telekrész a 42518/41 hrsz-ú ingatlan nem beépíthető része</u>”. <u>A 42518/41 hrsz-ú ingatlan jövőbeni hasznosíthatósága</u> A korábbi levelünkben már javaslatokat tettünk a 42518/41 hrsz-ú ingatlan beépítési korlátainak az Építési Szabályzatban történő rögzítésére. Ezen túlmenően az anyag 140. oldalán számunkra értelmezhetetlen területfelosztási számítás található, amely álláspontunk szerint nincs összhangban a Szabályzat módosítás alapját képező szakmai anyaggal. Álláspontunk szerint a beépíthető telekterület csak a feltáró út megépítése esetén válik egyáltalán lehetővé és nagysága messze a jelzett 20%-os szint alatt marad. Kérjük ennek pontosítását.	c) A kerületi szabályozási terv 1. mellékletének II. tervlapja tartalmazza a szabályozás védelmi, korlátozási és kötelezettségi elemeit, így a területen áthaladó nagyfeszültségű hálózat tengelyét és biztonsági övezetét. A nagyfeszültségű vezetékek alatti építési előírásokra ágazati szabványok vonatkoznak. A terv tartalmazza a beépítési korlátozásokat részben rajzi, részben szöveges elemek által. A 140. oldalon található elemzés a terület szabályozása után kialakuló telkekre vonatkozó közelítő számításokat tartalmazza, nem kötelező elem.
---	---

2.	FO/131-32/2025 (42518/41)
	1. Az Ingatlant érintő, tervezett KÖKÉSZ-módosítás A Felhíváshoz mellékelt, a KASIB Komplex Kft. által készített véleményezési anyag („Tanulmány”) egy 2024-ben Nagy Ferenc okl. építőmérnök által készített geotechnikai feltárási jelentésre („Feltárási Jelentés”) hivatkozva az Ingatlan hasznosíthatóságával és beépíthetőségével kapcsolatban Társaságunk eddigi tudomásával ellentétes, lényegi megállapításokat tesz (115-116. oldalak), melyek közül a legfontosabbak az alábbiak: • a 42518/35 hrsz.-ú telek (ELMŰ Kőbányai alállomás) északkeleti telekhatárától mért 50-60 m-es sávban bányagödör nem található, a terület – az alábbiak szerinti Védősávi Telekrész kivételével – korlátozás nélkül hasznosítható („1.Telekrész”); • ettől északabbra a 42518/18 hrsz.-ú telek (kereskedelmi, szolgáltató telep – KÖBE) és a távvezeték védősávja közötti területet kb. 1,5-2,0 m vastag feltöltés borítja, de alatta természetes állapotú talaj található, itt bányagödör nem volt, ez a területrészt – az alábbiak szerinti Védősávi Telekrész kivételével – a feltöltés eltávolítása után hasznosítható; („2.Telekrész”; az 1. Telekrésszel együtt: „Déli Telekrész”) • a feltöltött 20-40 m mélységű bányagödör területe nem építhető be („Bányagödör Telekrész”); • a nagyfeszültségű elektromos távvezeték védősávjában – attól függetlenül, hogy alatta található bányagödör vagy sem – beépítés nem létesíthető („Védősávi Telekrész”). A Feltárási Jelentés alapulvételével a tisztelt Önkormányzat a KÖKÉSZ-t úgy kívánná módosítani, hogy • első lépésben a Bányagödör Telekrész – egy újonnan megalkotott - Gksz-2/En építési övezetbe kerülne besorolásra; • második lépésben, Budapest Főváros Településszerkezeti tervének („TSZT”) módosítását követően, amikor a Bányagödör Telekrész már beépítésre nem szánt területként került megjelölésre a TSZT-ben, ○ a Bányagödör Telekrész beépítésre nem szánt, Kb-En övezetbe kerülne besorolásra; ○ a Déli Telekrész övezeti besorolása a Gksz-2/8 övezetre kerülne módosításra; ○ az Ingatlan a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt övezetek mentén megosztásra kerülne; és ○ a Déli Telekrészt érintően egy 12 m széles Kt-Kk övezetbe tartozó kiszolgáló út („Kiszolgáló Út”) kerülne kialakításra. <u>Elfogadásra nem javasolt</u> Jelen módosítás a megrendelő önkormányzat által előzetesen rögzített feladatmeghatározásban meghatározott témakörökre és az azok által érintett részterületekre vonatkozott. A hatályos tervben szereplő feltáró utak lehetővé teszik az ingatlanok megosztását oly módon, hogy minden érintett ingatlan megosztás után is feltárható legyen, és minden ingatlandnak maradjanak beépíthető részei. A 42518/12 hrsz.-ú telek önkormányzati közterület, megszüntetését a tulajdonos nem kérte. Az észrevételező által a 2. és 3. pontban felvetett javaslatok nem veszik figyelembe a tervezett belső feltáró út szerkezeti szerepét, nevezetesen a Kozma utca és a Venyige utca kapcsolatát, amely távlatban a Sírkert utca és a Maglódi út tehermentesítésével tervezte feltárni a mögöttes gazdasági területeket. A 4. pontban felvetett megoldás nyomvonalvezetése kedvezőtlen, és a javaslat nem biztosítja a beépítésre szánt területen ténylegesen beépíthető 10%-os területet, ezért jelen tervmódosítás keretében nem szerepeltethető, csak az új fővárosi településtervez alapján történő új KÖKÉSZ-ben vizsgálható.

Fontos kiemelni, hogy az Ingatlan három tulajdonosa között hosszú évek óta zajlanak tárgyalások azzal kapcsolatban, hogy az Ingatlant milyen módon lehetne megosztani annak érdekében, hogy az Ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszűnhessen. E tényre tekintettel a <u>tervezett KŐKÉSZ-módosítás során a Társaság álláspontja szerint elsődleges szempontként kell kezelni, hogy a KŐKÉSZ-módosítás következtében olyan szabályozási környezet jöjjön létre, amely lehetővé teszi, hogy a tulajdonostársak érdekének sérelme nélkül az Ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszűnhessen</u>, továbbá, hogy a megosztás következtében létrejövő ingatlanok – az egyes ingatlanok fizikai adottságainak alapulvételével – a lehető legnagyobb mértékben és legoptimálisabban hasznosíthatók legyenek. A Társaság nem kívánja hátráltatni a KŐKÉSZ módosítását, azonban a KŐKÉSZ-módosítás Ingatlant érintő részeit csak abban az esetben és olyan formában tudja támogatni, ha a KŐKÉSZ-módosítás következtében olyan észszerű övezeti besorolás jön létre az Ingatlan egyes részei vonatkozásában, amely lehetővé teszi, hogy az Ingatlan megosztásra kerülhessen, és a megosztást követően az újonnan létrejött ingatlanrészek legalább részben történő hasznosításának esélye megmaradjon. A KŐKÉSZ-módosítás tervezete a jelenlegi formában azonban – elsősorban a Kiszolgáló Út tervezett elhelyezkedése miatt – a Társaság fenti elvárásának nem felel meg. Az esetleges megosztás/megoszthatóság szempontjából kiemelten fontos rögzíteni, hogy a Kiszolgáló Út Tanulmányban feltüntetett, tervezett elhelyezkedése gyakorlatilag „ketté vágja” a Déli Telekrészt, azaz az Ingatlannak azon részét, amely a Tanulmány szerint legalább elméletben hasznosítható lenne. A Kiszolgáló Út Tanulmány szerinti elhelyezkedéssel történő megvalósítása az Ingatlan hasznosításának még elméleti lehetőségét is ellehetetlenítené. Nem hagyható ugyanis figyelmen kívül, hogy az Ingatlan ipari-kereskedelmi célú környezetben található, ahol az ingatlanok értékét jelentős mértékben azok nagysága, és ezen belül kiemelten a beépíthető telekrész nagysága határozza meg. A Déli Telekrésznek pedig a keleti fele (Védősávi Telekrész) eleve beépíthetetlen a villamosenergia főelosztó hálózat biztonsági övezete miatt. Társaságunk annak elkerülése érdekében, hogy az Ingatlan elméletben hasznosítható Déli Telekrésze ne kerüljön indokolatlanul „feldarabolásra”, és így megmaradjon az elméleti lehetősége annak, hogy ezen telekrészek egyben kerüljenek hasznosításra, célszerűbbnek tartaná, ha a Kiszolgáló Út az alábbi javaslatok egyikével összhangban kerülne kijelölésre.	
--	--

2. A Kiszolgáló Út áthelyezése a tervezett Gksz-2 /En övezet déli határa mentén

Társaságunk számára kérdéses, hogy az Ingatlan és a 42518/51. hrsz-ú ingatlan közötti terület (42518/12. hrsz-ú ingatlan) fizikailag alkalmas-e, azaz rendelkezik-e olyan mechanikai teherbírással, amely alkalmas arra, hogy azon közforgalom haladjon keresztül. E kérdést megértésünk szerint a Tanulmány nem vizsgálta, pedig kiemelt jelentősége van abból a szempontból, hogy a Kiszolgáló Út – amelynek egyik „ráhordó” útja a 42518/12. hrsz-ú ingatlanon létesítendő közút lenne – a tervezett nyomvonallal megvalósítható-e. A Tanulmány 128. oldalán található ortofotó kérdéssé teszi, hogy a 42518/12. hrsz-ú ingatlan rendelkezik-e megfelelő állékonysággal ahhoz, hogy azon közút létesüljön, tekintettel arra, hogy vélhetően annak területe is az egykori bányagödör területére esik.

Abban az esetben, ha az Ingatlan és a 42518/51 hrsz-ú ingatlan közötti terület (42518/12. hrsz-ú ingatlan) fizikailag nem alkalmas közút kiépítésére, célszerűnek tartanánk, ha a Kiszolgáló Út az alább kék színnel jelölt nyomvonal mentén a Védősávi Telekrészen futna keresztül, majd csatlakozna be a 42518/4 hrsz-ú közútba, az alábbi ábrán fekete vonallal áthúzott nyomvonal helyett:

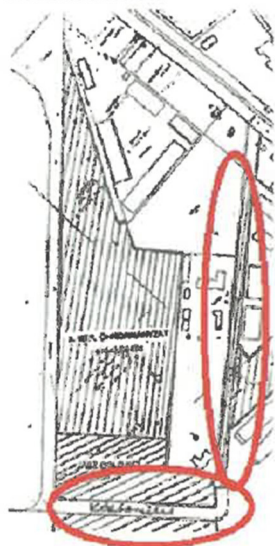


A jelen 2. pontban rögzített megoldással elkerülhető, hogy a közút két beépítésre nem szánt, bizonytalan mechanikai teherbírással rendelkező ingatlan között haladjon végig, továbbá a Kiszolgáló Út jelen pont szerinti elhelyezkedése lehetővé tenné, hogy a jövőbeli telekmegosztás során a Déli Telekrész ne kerüljön megosztásra, és így legalább az elméleti esélye megmaradjon annak, hogy ezen telekrész a jövőben egyben kerüljön hasznosításra.

További előnye a jelen megoldásnak, hogy a két beépítésre nem szánt ingatlan helyett (42518/51. és az Ingatlan) több ingatlan is megközelíthető lenne a közútnak minősülő Kiszolgáló Útról. (Pl.: 42518/27 hrsz.-ú ingatlan.)

3. Kiszolgáló Út áthelyezése a tulajdonostársak által 2006 február 16. napján felvett jegyzőkönyv szerinti elhelyezkedéssel

Amennyiben a 42518/51. hrsz.-ú ingatlan, illetve az Ingatlan közötti rész fizikailag alkalmas a Kiszolgáló Út kialakítására, úgy szintén a Társaságunk által támogatott megoldás, ha a Kiszolgáló Út az Ingatlan tulajdonostársai által 2006. február 16. napján felvett jegyzőkönyv („**Jegyzőkönyv**”) szerinti, alábbi elhelyezkedéssel kerül kialakításra. Ebben az esetben a Kiszolgáló Út a 2. Telekrész és a Bányagödör Telekrész határán kerülne kialakításra, és a 42518/48 hrsz.-ú ingatlanon keresztül csatlakozna be a Kozma utcába.



A jelen pontban rögzített megoldással szintén biztosítható lenne, hogy egy esetleges jövőbeli telekmegosztás során a Déli Telekrész ne kerüljön megosztásra, és így legalább az elméleti esélye megmaradjon annak, hogy ezen telekrész a jövőben egyben kerüljön hasznosításra.

A jelen megoldás előnye továbbá, hogy a tulajdonostársaknak az Ingatlan Jegyzőkönyvben foglaltak szerinti megosztása korábban már elfogadható volt. Ez alapján jó esély mutatkozik arra, hogy a Jegyzőkönyvben foglaltak szerint nemcsak a Kiszolgáló Út elhelyezkedése határozható meg észszerűen és a tulajdonostársak számára korábban elfogadott módon, hanem Jegyzőkönyv tartalmával megegyezően - a TSZT módosítását követően - az Ingatlan megosztására is sor kerülhet a tulajdonostársak között. Korábbi egyeztetéseink alapján úgy értjük, hogy a tisztelt Önkormányzat a jelen megoldást abból a szempontból tartja nehezen megvalósíthatónak, mert álláspontja szerint a 42518/48. hrsz.-ú ingatlan nem „szélesíthető ki” a Kt-Kk övezet vonatkozásában elvárt minimum 12 m telekszélességre az ingatlanra „belógó”, illetve az ingatlan határán elhelyezkedő felépítmények miatt. A tisztelt Önkormányzat fenti észrevételével kapcsolatban jelezzük azonban, hogy a megvalósítani kívánt Kiszolgáló Út 42518/15 hrsz.-ú, 41012/10 hrsz.-ú, 41012/32 hrsz.-ú ingatlanok mentén végighaladó tervezett szakaszán szintén több olyan pont van, ahol a szomszédos ingatlanok felépítményei „rálógnak”, sőt adott esetben teljes egészében keresztezik a Kiszolgáló Út tervezett nyomvonalát. Ennek ellenére a tisztelt Önkormányzat mégsem látja akadályát a Kiszolgáló Út ezen szakasza megvalósításának. A fentiek alapján kérjük a tisztelt Önkormányzatot, hogy a Kiszolgáló Út Jegyzőkönyv szerinti nyomvonalon történő megvalósítását ismételten szíveskedjen felülvizsgálni, mert a jelen pontban rögzített megoldás alkalmazása esetén nemcsak a Déli Telekrész hasznosíthatóságának elméleti lehetősége maradna meg, de a későbbiekben – a TSZT módosítását követően – arra is lehetősége nyílna a tulajdonostársaknak, hogy az általuk egyszer már letárgyalt és elfogadott feltételek mentén az Ingatlan megosztásra kerüljön. Amennyiben pedig a jelen megoldást mégsem találná megvalósíthatónak a 42518/48 hrsz.-ú ingatlan kiszélesítésének akadályoztatására tekintettel, úgy kérjük a tisztelt Önkormányzatot, hogy legyen szíves tájékoztatást adni, hogy a Kiszolgáló Út 42518/15 hrsz.-ú, 41012/10 hrsz.-ú, 41012/32 hrsz.-ú ingatlanok mentén végighaladó tervezett szakasza – annak ellenére, hogy e tervezett szakaszt egyes felépítmények szintén keresztezik – milyen megoldással valósítható meg, és e megoldás miért nem alkalmazható a 42518/48 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában. 4. Kiszolgáló Út áthelyezése a tulajdonostársak által 2006 február 16. napján felvett jegyzőkönyv szerinti elhelyezkedéssel, azzal, hogy a Kiszolgáló Út nem a 42518/48 hrsz.-ú ingatlanba, hanem a 42518/4 hrsz.-ú ingatlanba csatlakozna be Amennyiben az előző kettő megoldási javaslat megvalósításának akadály merülne fel, úgy Társaságunknak egy olyan megoldás is elfogadható, amely alapján a Kiszolgáló Út a 2.Telekrész és a Bányagödör Telekrész határán a Jegyzőkönyv szerinti nyomvonalon haladna az Ingatlan déli telekhatáráig, majd a telekhatár mentén végighaladva becsatlakozna a 42518/4 hrsz.-ú ingatlanba. A jelen pontban javasolt nyomvonalat az alábbi képen kék színű vonal jelzi, míg a törölni tervezett nyomvonalat fekete áthúzás:	
---	--



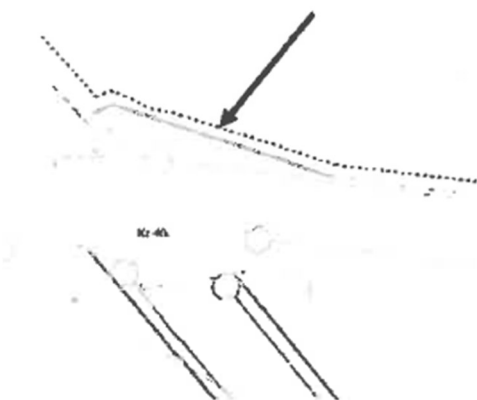
A jelen pontban rögzített megoldás alkalmazása esetén a Déli Telekrész hasznosíthatóságának elméleti lehetősége szintén megmaradna, továbbá a Társaságunk álláspontja szerint a jelen pontban rögzített megoldás alkalmazása sem képezné akadályát a későbbiekben annak, hogy az Ingatlan döntően a Jegyzőkönyvben foglaltak szerint kerüljön megosztásra.

5. Összegzés

A fentiek alapján Társaságunk kizárólag olyan észszerű tartalmú KÖKÉSZ-módosítást támogat, amely lehetőséget biztosít arra, hogy a Tanulmány szerint beépíthető/hasznosítható Déli Telekrész jövőbeli, együttes elméleti hasznosíthatósága megmaradjon, továbbá, amely megfelelő kiindulási alapot biztosít ahhoz, hogy az Ingatlan a jövőben a tulajdonostársak által fizikailag megoszthatóvá váljon.

Tekintettel arra, hogy a KÖKÉSZ-módosítás jelenlegi tervezete alapján a Kiszolgáló Út olyan nyomvonallal kerülne kialakításra az Ingatlanon, amely „kettévágná” az Ingatlan Déli Telekrésszel lefedett, elméletileg hasznosítható területét, melynek következményeként ezen a területen észszerű beruházás nem lenne megvalósítható, a Társaságunk a KÖKÉSZ Ingatlanra vonatkozó részének jelenlegi tatalommal történő módosítását nem támogatja.

	A fentiekre tekintettel kérjük a tisztelt Önkormányzatot, hogy a Kiszolgáló Út nyomvonalának áthelyezésére irányuló javaslatokat szíveskedjen megvizsgálni, és szíveskedjen a Kiszolgáló Út nyomvonalát valamelyik Társaságunk által javasolt megoldás szerint módosítani. Tekintettel arra, hogy a KÖKÉSZ-módosítás megfelelő lehetőséget biztosít az Ingatlan tulajdonostársak közötti megosztásának előkészítésére, kérjük, hogy a KÖKÉSZ-módosítás Ingatlant érintő része csak azt követően kerüljön elfogadásra, hogy az Ingatlan tulajdonostársai az Ingatlan jövőbeli megosztásának feltételeiről megállapodtak, biztosítva ezáltal, hogy a KÖKÉSZ-módosítás az Ingatlan megosztásának nem fogja akadályát képezni a jövőben. A fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy a tisztelt Önkormányzat mielőbb biztosítson lehetőséget arra, hogy az Ingatlan jövőbeli megosztásának feltételeiről szóló tárgyalások folytatódhassanak.	
3.	FO/131-31/2025 (41003/14)	
	1. A Budapest X. kerület 41003/14. hrsz.-on nyilvántartott Ingatlant érintő KÖKÉSZ módosítási tervek A Felhíváshoz mellékelt, KÖKÉSZ-módosítás tervezet, valamint a KASIB Komplex Kft. által készített véleményezési anyag („Tanulmány”) tanúsága szerint a Gránátos utca aszfalt burkolata az Akna utcai csomópontnál az általunk tulajdonolt Ingatlan területén került kiépítésre. A Tanulmány álláspontja szerint az aszfaltozott telekrész közterületi kiszabályozása szükséges az érintett terület rendezése érdekében, mellyel összhangban a KÖKÉSZ módosítása keretében a KÖKÉSZ 1.sz. mellékletét képező szabályozási terv („Szabályozási Terv”) úgy kerülne módosításra, hogy az Ingatlan 282 m² alapterületű része az eddigi Gksz-2/8 övezeti besorolás helyett Kt-Kk övezeti besorolásba kerülne. 2. Észrevételek az Ingatlant érintő KÖKÉSZ módosításokkal kapcsolatban <u>Az 1.) pontban bemutatott KÖKÉSZ-módosítást kizárólag akkor tartjuk elfogadhatónak, amennyiben az a valós forgalmi értékeken alapuló kompenzáció ellenében történik, az alábbiak figyelembevételével.</u> A Kt-Kk övezetbe tartozó területek a KÖKÉSZ 35. fejezete alapján „<i>Kerületi jelentőségű közutak területének</i>” minősülő beépítésre nem szánt területek. A Kt-Kk övezetbe tartozó területek közterületnek minősülnek, amely tény a KÖKÉSZ módosítási javaslatához csatolt, módosított Szabályozási Tervben – az Ingatlan területén – elhelyezett, az alábbi ábrán fekete nyíllal kijelölt, szabályzási vonal is alátámaszt.	<u>Elfogadásra nem javasolt</u> A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) pontja biztosítja a településrendezés során szükséges területek kisajátításának jogi alapját. A szabályozási vonal megléte a szükséges telekalakítási eljárás alapfeltétele. A rendelet hatálybalépésével kap felhatalmazást az Önkormányzat a terület megvételével kapcsolatos egyeztetések megkezdésére.

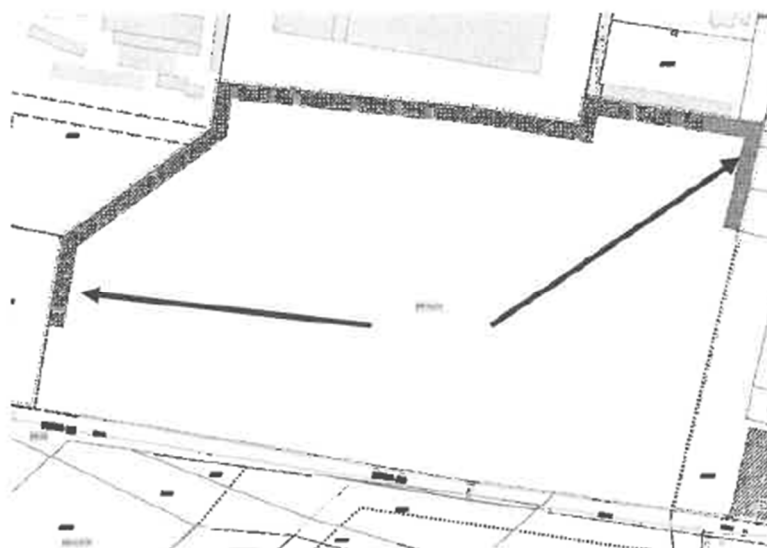


Tekintettel arra, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény („Méptv.”) 16.§ 73. pontjában meghatározott közterület fogalomnak immanens része, hogy közterületi ingatlanoknak csak állami, vagy önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok minősülhetnek, a tulajdonunkban álló Ingatlanon jogszerűen közterületi övezet nem alakítható ki.

Abban az esetben, ha a tulajdonunkban álló Ingatlan akár csak részben is közterületi övezeti besorolást kapna, úgy az érintett KÖKÉSZ-módosítás ellentétes lenne a Méptv. rendelkezéseivel. Mivel az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet nem lehet ellentétes más jogszabállyal, a KÖKÉSZ sértené ebben az esetben Magyarország jogszabályi hierarchiáját, tehát jogellenes lenne.

A fenti értelmezést támasztja alá a Kúria Önkormányzati Tanácsának a Köf.5.017/2020/4. számú határozata is. A jogvita alapjául szolgáló tényállásban egy kerületi önkormányzat egy magántulajdonban álló ingatlanon kívánt létrehozni egy – kizárólag közterületen megvalósítható – közparkot. A határozatban a Kúria rögzítette, hogy „a kerületi rendeletiszabályozás - azzal, hogy az Önkormányzat nem közterületi ingatlanon kíván közparkot létesíteni - ellentmond az Étv. és az OTÉK fogalomrendszerének. Ezen ellentmondás okán az Étv.-be és az OTÉK-ba, azaz törvénybe ütközik, így törvénytellenessége miatt measemmisítése indokolt.”

	A fentiek alapján tehát a KÖKÉSZ 1. pont szerinti módosítása csak úgy képzelhető el, ha azt megelőzően vagy azzal lényegében egyidejűleg az Ingatlan, valamint a 41001/1, illetve 41001/3 hrsz.-ú ingatlan telekhatárai, illetve tulajdoni viszonyai összhangba kerülnek a tervezett KÖKÉSZ-módosítással. Nem zárkózunk el attól, hogy egy hosszadalmas és költséges kisajátítási eljárás lefolytatása helyett a tisztelt Önkormányzattal kötött megállapodás alapján az Ingatlannak a mindösszesen 282 m² alapterületű Kt-Kk övezeti részéből közvetlenül a KÖKÉSZ-módosítás hatályba lépését követően – a KÖKÉSZ 3. § (2) bekezdése által biztosított telekalakítás lehetőségével élve – egy önálló telek kerüljön kialakításra, amelyet a velünk, mint tulajdonosokkal kötött megállapodás alapján, valós forgalmi értéken a tisztelt Önkormányzat megvásárol, illetve megfelelő területcserével vált meg a 41001/1. és/vagy a 41001/3. hrsz.-ú közterületi ingatlanokhoz történő csatolás végett. E megoldás részleteinek kidolgozására mihamarabbi egyeztetést javasunk a tisztelt Önkormányzattal, tekintettel arra, hogy a fentiek szerinti írásbeli megállapodásnak a KÖKÉSZ-módosítás megtörténte előtt létre kell jönnie a törvényesség fenntartása végett.	
4.	FO/131-30/2025 (tul.: 41007/26)	
	A Felhíváshoz mellékelte, a KASIB Komplex Kft. által készített véleményezési anyag („Tanulmány”) javaslatként fogalmazza meg a Kb-En/2 jelű övezetbe tartozó terület (ez tulajdonképpen az Ingatlan területe) északi, északnyugati és keleti határára előírt, „<i>Kialakítandó védőzöldsáv</i>” szélességének minimum harminc (30) méter szélességre történő megnövelését a jelenlegi szabályozás szerinti tizenöt (15) méter helyett, tekintettel arra, hogy – a Tanulmány szerint – a zöldsáv jelenleg is 35-50 méter szélességben húzódik a rézsűs területen (Tanulmány 157.o.). A jelenlegi zöldsáv azonban változó szélességű, nem mindenütt éri el a javasolt 30 méteres szélességet. A „védőövezeti” funkciót ugyanakkor a jelenlegi zöldsáv is el tudja látni. Szövetségünk működése pedig garancia arra, hogy a meglévő zöldsávot megőrizzük. Megjegyezzük, hogy maga a Tanulmány is ellentmondásos, mert a KÖKÉSZ módosítása (1. melléklet 1. pont 7. alpontja szerinti térkép) az Ingatlan „<i>Kialakítandó védőzöldsávjának</i>” minimális szélességét továbbra is tizenöt (15) méterben határozza meg. (A Kialakítandó védőzöldsáv minimális szélességét mutató számot fekete nyilak mutatják az alábbi térképen (7. szelvény).)	<u>Elfogadásra javasolt</u> A kialakítandó védőzöldsáv szélessége nem került módosításra a tervben. A sáv szélesítése csak távlati javaslatként szerepel a kerületi szabályzat későbbi teljes körű felülvizsgálatához. A KÖKÉSZ szöveges módosítására tett javaslat – mely a túlevelű fajok törlésére irányult – a KÖKÉSZ 16. § (4) bekezdésében átvezetésre kerül.



A fentiek alapján javasoljuk a minimum harminc (30) méter széles „kialakítandó védőzöldsáv”-ra vonatkozó javaslat elvetését.

A Tanulmány ugyanakkor javaslatot tesz arra, hogy maradjon el a tűlevelű örökzöldek kötelező alkalmazásának előírása a „kialakítandó védőzöldsáv”-ra vonatkozóan (Tanulmány 157.o.). Ezzel a javaslattal maximálisan egyetértünk, tekintettel arra, hogy Magyarországon a klímaváltozás következtében egyre gyorsuló ütemben **halnak ki** a tűlevelű fák. Ráadásul az Ingatlan és annak környezete egyébként sem alkalmas tűlevelű fák telepítésére. Javasoljuk tehát a KÖKÉSZ 16.§ (4) bekezdésének alábbiak szerinti módosítását:

„A Szabályozási Terven „Kialakítandó védőzöldsáv” jellel jelölt területen ~~télen is takaró lomb- és tűlevelű örökzöldeket is tartalmazó~~ háromszintes növényállományú zöldfelületet kell létesíteni. E területen az építmények közül az épülethez kapcsolódó, legfeljebb 1,5 méter széles járda, gépkocsibehajtó, támfal és terepszint alatti műtárgy helyezhető el.”

Szövetségünk elkötelezett a városi, így különösen az Ingatlanon található zöldfelületek növelése iránt. Ezt a célt azonban nem az Ingatlant körülvevő véderdő mesterséges, a megváltozott klimatikus viszonyokhoz nem illeszkedő növelésével, hanem az Ingatlanon természetesen megjelenő fásszárú és egyéb növények életfeltételeinek javításával és a helyi ökoszisztéma támogatásával kívánja elérni.

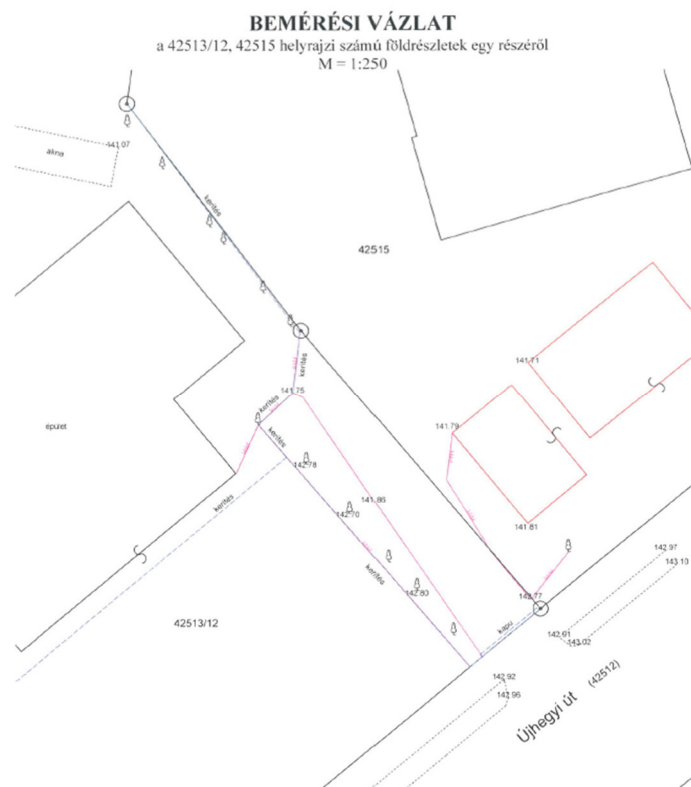
Bízunk benne, hogy a tisztelt Önkormányzat a fenti javaslatainkat figyelembe veszi a KÖKÉSZ módosítása során.

5. FO/131-33/2025

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét áttekintve, a minket érintő részt elolvasva, az alábbi választ adom.

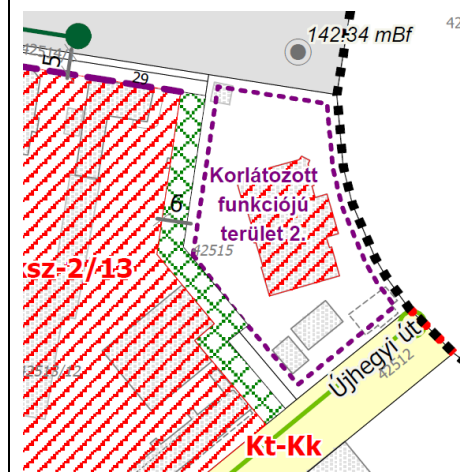
A tervezetet elfogadom, az abban foglaltakkal, amelyek a Kupa Éttermet érintik (13. pont) egyetértek, azokat nem vitatom.

Kérem továbbá, hogy a készülő szabályozási tervben szíveskedjenek megvizsgálni, hogy a jelenlegi állapot jogi rendezésére vonatkozó telekalakítás lehetőség biztosítható legyen.



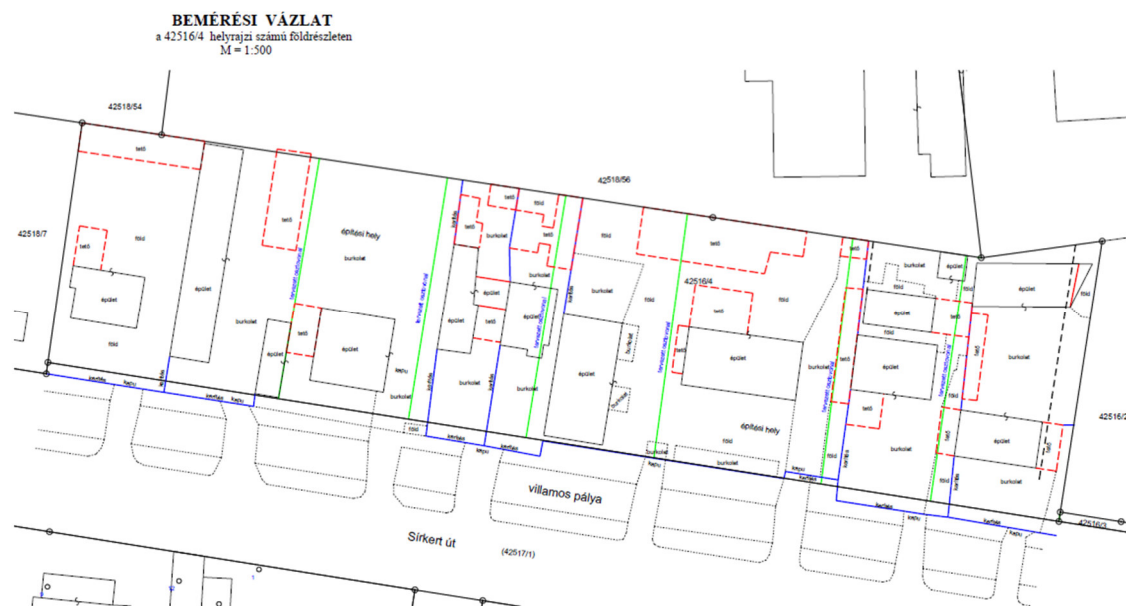
Elfogadásra javasolt.

A megküldött bemérési vázlat alapján a telekalakítás lehetőségét a terv biztosítja. Annak érdekében azonban, hogy a szomszédos sírkőfaragó műhelyek és a Kupa étterem tervezett rendeltetése egymás zavarása nélkül működhessen, a tervlapon szereplő „Kialakítandó védőzöldsáv” helye pontosításra került. Ezáltal a behajtó helye már nem érintett a kialakítandó védőzöldsávval.



6. FO/131-35/2025.

Alulírott, Kft. ügyvezetője és további öt kőfaragó vállalkozás azzal a kéréssel fordulunk a T. hivatalhoz/mint tulajdonoshoz/, hogy a korábbi közös tárgyalások és többszöri egyeztetések során kialakult álláspontunkat vegyék figyelembe a jelenlegi rendezési terv módosításánál. A földmérők által legutóbb készített telekkiosztási vázlat lenne a számunkra az elfogadható. A korábbiakban tervezett szervízút a napi közlekedésben nem megfelelő használatot biztosít a teherautók pakolásánál, a pótkocsis vontatmányok kanyarodásánál, esetleges tolatásánál. A rakodások általában targoncát igényelnek a nagyobb szállítmányoknál és ezek fordulósugara nagyobb helyigényű egy szervízútnál, ezért kérnénk ennek kivezetését a tervből.



Elfogadásra részben javasolt

A terv a Sírkert út északi oldalán nem tartalmaz tervezett szervízutat. A jelenleg szervízútként használt sáv a Sírkert út telkén belül alakult ki, a kerítések a Sírkert út közterületén állnak.

A Sírkert út telekszélessége nem csökkenthető.

A szabályozási vonal törlésre kerül, a telekhatár a jelenlegi helyén marad.

Az előkert mérete – a csökkentésre irányuló kérésre és a fenti szabályozási vonal törlésére figyelemmel – 7 méterben kerül megállapításra.