



**314/2012.(XI.8.) KORM. RENDELET (TRK.) 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE**

tervező	év	hó	nap	MEGBÍZÓ	BUDAPEST V. KERÜLET BELVÁROS-LIPÓTVÁROS ÖNKORMÁNYZATA	BUDAPEST V. KERÜLET BELVÁROS-LIPÓTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA		
URBAN-LIS STÚDIÓ KFT	2019	10	01			TRK. 41.§ szerint a TELJES eljárás időtartama a kézhezvételtől számított 30 nap	kiküldés dátuma:	2019. 04. 09.

IV. CIVIL ÉS EGYÉB ÉRDEKKÉPVISELETI SZERVEZETEK				ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT		igen	nem
C1.	Molnár utca 22-24. lakói és Számvizsgáló Bizottsága.					Ø	Ø
1.	<p>Tisztelt Főépítész Asszony! Tisztelt fejlesztésben résztvevő Munkatársak!</p> <p>A fenti tárgyban f. év május 6-án megtartott lakossági fórumon tett észrevételünket az alábbiakban szeretnénk írásban is tudomásukra hozni.</p> <p>Konkrét esetből adódó érintettségünk okán felmerült: vajon tartalmaz-e a készülő új szabályozás arra vonatkozó elemet, ami az anyagban szereplő átfogó stratégiai célok, úgy mint:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "Lakosságmegtartás..."</li> <li>2. "Minőségi, színvonalas szolgáltatások, mind a turizmus, vendéglátás ... esetében"</li> <li>3. "védett értékeket megőrző, világörökséghez méltó városkép.."</li> <li>4. "..környezeti terhelés csökkentése"</li> </ol> <p>szem előtt tartásával garanciát képes nyújtani az itt élők számára ezen stratégiai célok elérésére.</p> <p>Számos, az anyagban szereplő, ezirányba ható intézkedés hatékonyságát nem megkérdőjelezve fel kell hívjuk a figyelmüket arra a konkrét szabályozási hiátusra, amely teret enged a többszörös védelem alatt álló társasházak pincéinek - eredeti funkciójuktól lényegesen eltérő - hasznosításának.</p> <p>A - zömében - XIX. század végén készült pincék eredeti funkciója tüzelő- és egyéb tárolás volt, kialakításuk ennek megfelelően történt. Máiig ható, nem elhanyagolható szerepük van - a Duna közvetlen közelében álló - épületek falai jó állapotának megőrzésében. Ettől az eredeti funkciótól való eltérés - azaz a pincék lakó- illetve szállás funkciójává alakítása - számos, a fent idézett stratégiai célokkal ellentétes hatást vált ki. A jelenség - úgy mint pincei helyiségek természetes szellőzést biztosító nyílásainak légtömör nyílászáróval való felújítása, egyidejűleg a falak talajvíz elleni szigetelésének elmaradása - Belváros több pontján megfigyelhető. (Például Bástya u. /Veres Pálné u. saroképület, Szarka u./ Veres Pálné u. sarok, Szerb u./Veres Pálné u. saroképület, Molnár u. 22-24.)</p> <p>Az épületfizikai károkon túl - amelyek keletkezésének az építési engedélyezésre kötelezett munkák körének beszűkülése és a településképi eljárás kontrolljának hiányosságai kedveznek - a következő hátrányokkal kell a belvárosi pincék funkcióváltásakor számolni:</p> <p>-A lakó- illetve szállásfunkcióra váltással a természetes megvilágítást és szellőzést nélkülöző helyiségek mesterséges megvilágításra és gépi szellőztetésre, fűtésre szorulnak, ami a védett épületek energiaigényét növeli</p>	1.	<p><b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>A pincészinteken létesíthető funkciók körének szabályozása pontosításra kerül.</p>				


	<p>és a szükségessé váló gépészet telepítésével további terhelést jelent az ingatlanait lakhatásra használni kívánó társasházi lakók számára, egyúttal további környezetterhelést jelent valamennyiünknek.</p> <p>-A szállásfunkciójúvá avanszált pincehelyiségek kiszolgálásához elkerülhetetlenül szükség van - az esetlegesen meglévő külön közterületi bejáraton túl - a társasházak belső közös területeinek gazdasági célú bevonására (pl. szeméttárolás, gépészet, személyzet, katasztrófavédelem etc.), így egy alapvetően lakóépület könnyen elveszítheti lakóépület jellegét. (és vele fokozatosan a lakóit is)</p> <p>-A túlnyomórészt védett lakóépületekben, természetes fényt és szellőzést nélkülöző helyiségekben, csak nagy ráfordítással létrehozható szálláshelyek színvonala vajon megüti-e azt a mértéket, amit egy világörökségi védett terület, egy az "ország kapujához" méltó településkép megkíván?</p> <p>-Vajon az ilyen színvonalú szálláshelyek közönsége abból a rétegből tevődik-e össze, amely a stratégia szerint "a turisztikai vendégforgalom összetételének minőségi változását, javulását" eredményezi?</p> <p>-Sikerülhet-e valóban "színvonalas turizmus" megteremtése alapvetően lakóházakban a szállásadó funkciónak illetően kiterjesztésével - a lakóterek telítettségének elérése után - eddig ilyen jellegű hasznosítást nem látott és a funkcióra teljességgel alkalmatlan épületrészekre?</p> <p>-Új épületrészek turisztikai hasznosításba való bevonásakor figyelembe veszi-e a szabályozás a jelentkező közlekedési/parkolási teher-növekedést? Kompenzálja-e azt a lakni/élni vágyók irányában? Szempont-e a funkcióváltás engedélyezésekor a stratégiai lakosság-megtartási cél?</p> <p>Fentiek alapján meggyőződésünk, hogy Belváros-Lipótváros településfejlesztési koncepciójával, kitűzött stratégiájával ellentétes az a kerület több pontján is megfigyelhető törekvés, hogy raktár illetve tároló funkciójú, terepszint alatti helyiségeket szállás funkciójúvá alakítsanak.</p> <p>Kérjük ezért a tisztelt Főépítész asszonyt, illetve valamennyi, a tervezésben és a jogszabályalakítási munkában résztvevő Munkatársat, hogy a készülő építési szabályzatban illetve településképi rendeletben - nemcsak a mi társasházunk, a Molnár u. 22-24. esetére tekintettel, de valamennyi, a jövőben tendenciaként megjelenő hasonló esetre tekintettel - szerepeltessen egy a Belváros pincéinek átfunkcionálásával kapcsolatos szabályozást, amellyel megakadályozható, hogy lakhatásra egyébként alkalmatlan helyiségekből - például nem "lakás" megjelölésű ingatlanokból - szálláshely funkciójú ingatlan legyen kialakítható és üzemeltethető.</p> <p>Budapest, 2019. május 14.</p> <p>Köszönettel a Molnár u. 22-24. lakói és Számvizsgáló Bizottsága nevében Sperber Katalin</p>	
--	---	--

V.		PARTNEREK - P			
P1.	MTA		ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	igen Ø	nem Ø
1.	<p>Tisztelt Osztályvezető Asszony!</p> <p>A Magyar Tudományos Akadémia Székháza 150 éves fennállása alatt, átfogó felújításon még nem esett át. A beavatkozás szükségessége lehetőséget teremtett az épület ismételt funkcionális felülvizsgálatára is. Az épület műemléki voltának tisztelete mellett, a Könyvtár és Információs Központ épülettömbjének bevonásával, új funkcionális kapcsolatok, az épületbe látogatók igényesebb kiszolgálása érhető el. Reményeink szerint a rekonstrukciót követően évtizedekre biztosítottá válik az épületegyüttes értékeinek megőrzése.</p> <p>Terveink megvalósításának természetesen elengedhetetlen feltétele a mindenkori Belváros-Lipótváros Helyi Építési Szabályzatának való megfelelés, figyelemmel a felettes jogszabályoknak való megfelelésre is.</p> <p>1. A Belváros-Lipótváros Önkormányzata Helyi Építési Szabályzat rendelet tervezetében, az MTA Székház (1051 Budapest, Széchenyi István tér 9. hrsz.: 24569) valamint a Könyvtár és Információs Központ (1051 Budapest, Arany János utca 1. hrsz.: 24570) alkotta tömbjére vonatkozóan Vt-V/I építési övezetet és 10% legkisebb zöldfelületi arányt határoz meg.</p> <p>A rendelet tervezetben (IX. SZABÁLYOZÁSI HÁTTEREK, 44. 47§ (3) és (4) bekezdései), mivel a meglévő zöldfelület nagysága nem éri el a telekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arányt és a beépítés kialakult állapota miatt az arány nem, vagy csak nagy kompromisszumok árán teljesíthető, a 48§ (4) bekezdésében foglaltakat a 47§ (3) és (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével kell alkalmazni.</p> <p>A 48§ (4) bekezdésében biztosított lehetőségek betartására, kizárólag az alábbi lehetőség mutatkozik számunkra. Az MTA Székház udvari területének részbeni felhasználása illetve a Könyvtár és Információs Központ lapos tetős felületének a kihasználása.</p> <p>A Székház udvara döntően szilárd burkolattal ellátott. Részben parkolási, részben az épület teher szállítási igényeinek kiszolgálása miatt. A zöld felületet egy lombos fa és mintegy 30 m2 kertfelület adja. A rekonstrukciót követően továbbra is döntően szilárd burkolattal ellátott udvarfelületben tudunk gondolkodni, a teherforgalmi igények kiszolgálhatósága miatt.</p> <p>A Könyvtár és Információs Központ területén nincs zöldfelület. A lapos tetős szakaszán jelenleg gépészeti berendezések vannak elhelyezve, melyeket terveink szerint a pinceszinten fogunk elhelyezni. Egy esetleges zöldtető kialakítása miatt keletkező többlet terhekre a szerkezet teherbírását nem ellenőrizzük.</p> <p><u>Mindezeket figyelembe véve kérjük hogy a Székház és Könyvtár épülettömbjére vonatkozóan - figyelembe véve hogy a meglévő zöldfelület kialakult arányát nem csökkentjük – mentesüljünk a 48§ (4) bekezdésében foglaltak alól.</u></p>	1.	<p><b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>Az országosan kiemelkedő történeti jelentőségű középületre tekintettel a zöldfelületi előírás felülvizsgálatra kerül a 9. mellékletben.</p>		

<p>2.</p>	<p>2. A Belváros-Lipótváros Önkormányzat Helyi Építési Szabályzat rendelet tervezetében az MTA Székház (1051 Budapest, Széchenyi István tér 9. hrsz.: 24569) valamint a Könyvtár és Információs Központ (1051 Budapest, Arany János utca 1. hrsz.: 24570) tömbjére vonatkozó VI-V/1 építési övezet „5.5” telekre vonatkozó legnagyobb általános szintterületi mutatót ír elő (felsorolt kedvezményekkel korrigálhatóan).</p> <p>A két telket egy telekként –egyesítését tervezzük - két épületet egy objektumként kezelve és így elvégezve a számítást- számunkra „6,0” telekre vonatkozó legnagyobb általános szintterületi mutató válna szükségessé, mert a kedvezményekkel nem tudunk élni.</p> <p>A védett épületeken tervezett beavatkozás – megítélésünk szerint - nem haladja meg a „meglévő épület kismértékű átalakítása” feltételeit, s így az általános szintterület kérdésköre alól mentesül. Amennyiben meghaladjuk ezt a mértéket, úgy a szintterületi mutató kedvezményei - 45§ - alatt felsoroltak számunkra nem jelentenek járható alternatívát.</p> <p><u>Mindezeket figyelembe véve kérjük, hogy a Székház és Könyvtár és Információs Központ telkeire vonatkozóan, a „6,0” legnagyobb általános szintterületi mutatót állapítsák meg számunkra .</u></p> <p>Budapest. 2019. május 13.</p> <p>Üdvözlettel:</p> <p> Buskó Sándor MTA LGK igazgató</p> <p></p>	<p>2. <b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>Az országosan kiemelkedő történeti jelentőségű középületre tekintettel a szintterületi nagyságrend mértéke felülvizsgálatra kerül a 9. mellékletben.</p>
-----------	--	---

P2.	MAZ Investment Kft. (Bástya utca 1-11.)	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	
		igen Ø	nem Ø
1.	<p><b>Tisztelt Címzett!</b></p> <p>A MAZ INVESTMENT Kft. (székhely: 1195 Budapest, Üllői út 283.; cégjegyzékszám: 01-09-299686) törvényes képviselőjeként eljárva, engedje meg, hogy Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester úr Új kerületi építési szabályzat és Településképi rendelet-tervezetek véleményezési eljárásáról szóló tájékoztatójában foglalt felhívásra, az abban foglalt határidőben az alábbi észrevételeket terjesszem elő.</p> <p>Társaságom 1/1 arányú tulajdonában van, Budapest V. Ker., Belterület 24066 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1056 Budapest, Bástya utca 1-11. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amely tekintetében az Új kerületi építési szabályzat-tervezet 90. §-a alapvető jelentőségű módosításokat tartalmaz. A jelenleg hatályban lévő Belváros-Lipótváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 29/2004. (VI. 04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) Ingatlanra vonatkozó rendelkezései ugyanis lehetővé teszik, hogy az Ingatlanon legalább 200 férőhelyes mélygarázs épülhessen. Ehhez képest az Új kerületi építési szabályzat-tervezet már nem tartalmazza a mélygarázs megvalósításának lehetőségét.</p> <p>Az új szabályozás látszólag „csak” a mélygarázst hagyja el, az ugyanakkor alapvető jelentőségű, miután elveszi a lehetőséget egy legalább 200 férőhelyes mélygarázs megvalósulása elől, amellyel álláspontunk szerint gyakorlatilag mindenki veszítene. Az Önkormányzat és a helyi lakosság, miután egy legalább 200 férőhelyes mélygarázs megvalósulása azon túl, hogy forgalomcsökkentő hatású, még parkolóhelyet is biztosít a helyi lakosoknak, akiknek akár még kedvezmény is biztosítható a parkolás árából. Társaságom pedig egy profitot termelő beruházás lehetőségétől esne el.</p> <p>Meg kívánjuk jegyezni, hogy az Új kerületi építési szabályzat-tervezet által jelzett funkciók (a városfal terepszint alatti bemutató terei, rendeltetési egységei, a felszíni játszótérhez tartozó foglalkoztató, egyéb rekreációs rendeltetés (pl. sport), a felszínhez kötődő közösségi funkció, a terület használatához tartozó nyilvános illemhely, illetve a fenntartáshoz szükséges egyéb helyiség) megvalósulását Társaságom is fontosnak tartja, ugyanakkor álláspontunk szerint azok – de mindenképp előtt a városfal megóvása – a mélygarázs beruházás megvalósítása esetén is biztosíthatók:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A hatályos, kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Örökségvédelmi tv.) rendelkezései (22. § (1) bek.) alapján ugyanis a MAZ INVESTMENT Kft.-nek jogszabályi kötelezettsége, hogy az Ingatlanon található, nyilvántartott régészeti lelőhelyen - a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén - megelőző régészeti feltárást végezzen. <b>Ezáltal a mélygarázs-beruházás megvalósítása esetén a Társaságom által ellátandó régészeti feltárás keretében a védett kulturális örökségi elemek feltárása biztosított.</b></li> <li>• A mélygarázs beruházás a védett kulturális elemek megóvásával kapcsolatos kötelezettség teljesítését sem érinti, hiszen ezen kötelezettségének Társaságom ezidáig is eleget tett, és jelenleg is kiemelten ügyel arra, hogy az Ingatlan régészeti és műemléki jellegében</li> </ul>	1.	<p><b>ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b></p> <p>A Bástya utca 1-11. szám alatti telek az ingatlan-nyilvántartás szerint kiemelt régészeti lelőhely megjelöléssel szerepel, melynek oka egyrészt az ingatlanon húzódó középkori városfalmaradványok és annak felszín alatti részei, másrészt pedig az ingatlan felszíne alatt található egyéb régészeti leletek.</p> <p>Az Önkormányzat célja és kötelessége ezen műemléki értékek és azok környezetének megőrzése, bemutatása és fenntartása, mely céllal - az Önkormányzat álláspontja szerint - nem egyeztethető össze egy mélygarázs megépítésének lehetősége.</p> <p>Ennek megfelelően a Bástya utca tárgyi ingatlan előtti szakasza már most is a gépjármű-forgalom elől elzárt terület, mely a forgalomcsökkentés egy eszköze, míg a mélygarázs létesítés lehetőségének a fenntartása éppen ezzel ellenkező irányba mutatna, ugyanis a gépjárműforgalom növelését és a belvárosi utcákba történő terelését eredményezné, ami nincs összhangban az Önkormányzat hosszú távú fejlesztési elképzeléseivel és programjával.</p>

		hátrányos változás ne következzen be, ezen pedig a mélygarázs-beruházás megvalósítása sem változtatna.		
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ezen túlmenően az Ingatlanon található kulturális örökségvédelmi elemek nagyközönség általi látogathatóságát sem érinti hátrányosan a mélygarázs-beruházás megvalósítása, ugyanis Társaságom és az illetékes örökségvédelmi hatóság - az Örökségvédelmi tv. 76. §-a alapján - a mélygarázs-beruházás megvalósulásától függetlenül jogosult a kulturális örökségvédelmi elemek nagyközönség által történő látogatásának időpontjáról és módjáról megállapodást kötni.</li> </ul> <p>A fentiek fényében az Ingatlanon található kulturális örökségvédelmi elemek feltárása, megóvása, illetve látogathatóvá tétele eddig is biztosított volt, illetve a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek köszönhetően egy esetleges mélygarázs-beruházás esetén is biztosított lesz, így indokolatlan korlátozás lenne az Új kerületi építési szabályzat olyan rendelkezése, amely megtiltaná az Ingatlanon a mélygarázs létesítését.</p> <p>Amint az a T. Önkormányzat előtt is ismert, a MAZ INVESTMENT Kft. a jelenleg hatályos KÉSZ előírásainak megfelelő mélygarázs megvalósíthatóságának tanulmányozását, valamint a mélygarázs tervezését már megkezdte, amely munkálatok jelentős anyagi ráfordítást igényeltek. Amennyiben a KÉSZ megváltozna, és ezáltal a mélygarázs-beruházás nem lenne megvalósítható, úgy a <b>MAZ INVESTMENT Kft.-t anyagi veszteség érné, egyrészt, mert a mélygarázs megtervezésébe investált összeg megtérülése ellehetetlenülne, másrészt, mert az Ingatlan forgalmi értéke jelentősen csökkenne.</b> Ezen esetlegesen bekövetkező anyagi veszteségre tekintettel Társaságomat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §-a alapján kártalanítás illetné meg, amely kártalanításra Társaságom a KÉSZ módosulása esetén igényt is tartana.</p>	2.	<b>ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b> Az indoklás az 1. pontban kifejtettekkel megegyező.	
3.	<p>A fentiekon túlmenően az Új kerületi építési szabályzatról szóló rendelet-tervezet jogalkotási okokból eredően is aggályos, ugyanis a Magyar Köztársaság és a Jordán Hasemita Királyság között a beruházások ösztönzéséről és kölcsönös védelméről szóló, Budapesten, 2007. június 14-én aláírt Megállapodás kihirdetéséről szóló 2007. évi CIX. törvény szerinti bilaterális nemzetközi egyezmény által megállapított és ott meghatározott védettségű beruházással szemben tartalmaz konkrét, hátrányos rendelkezéseket. Amennyiben a tervezetből ténylegesen önkormányzati rendelet jönne létre, úgy álláspontunk szerint a T. Önkormányzat az Alaptörvénybe több ponton is ütköző módon hozná meg a tervezet szerinti rendeletet, ugyanis az álláspontunk szerint az sértené az Alaptörvény alábbi rendelkezéseit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>XIII. cikk (1) és (2) bekezdés – <i>„Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”</i> „(2) Tulajdont kiszajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”</li> <li>31. cikk (3) bekezdés – <i>„Az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.”</i></li> <li>T) cikk (3) bekezdését – <i>„Jogszabály nem lehet ellentétes az Alaptörvénnyel.”</i></li> <li>Q) cikk (2) bekezdését – <i>„Magyarország nemzetközi jogi kötelezettségeinek teljesítése érdekében biztosítja a nemzetközi jog és a magyar jog összhangját.”</i></li> </ul>	3.	<b>ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b> Az indoklás az 1. pontban kifejtettekkel megegyező.	

4.	<p>Az Alaptörvénybe való ütközés alapján továbbá a 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 2. § (4)-be is ütközne a tervezet elfogadása álláspontunk szerint.</p> <p>Az említett kártalanításra tekintettel is kérjük a T. Önkormányzatot, hogy az Új kerületi építési szabályzat-tervezet Ingatlant érintő módosítását szíveskedjen átgondolni, hiszen a jelenleg engedélyezett mélygarázs-beruházás esetén is megvalósíthatók a módosítás indokaként megjelölt örökségvédelmi célok, és a <b>jelenlegi módosítási javaslat elvetése esetén a MAZ INVESTMENT Kft. számára biztosított lenne annak a lehetősége, hogy egy olyan</b></p>	4. <b>ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b> Az indoklás az 1. pontban kifejtettekkel megegyező.
5.	<p>beruházást valósítson meg, mely az V. kerületi lakosok szempontjából kizárólag előnyökkel jár, míg a T. Önkormányzatot nem terhelné kártalanítási kötelezettség a MAZ INVESTMENT Kft. irányában.</p> <p>Kelt Budapesten, 2019. május 13. napján</p> <p style="text-align: center;">Tisztelettel:</p> <div style="text-align: center;">   <b>MAZ INVESTMENT Kft.</b>  képv.: Mazen Al Ramahi  ügyvezető </div>	5. <b>ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b> Az indoklás az 1. pontban kifejtettekkel megegyező.

P3.	QH Ingatlanfejlesztő Kft. (Kígyó utca 2.)			ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	
				igen ∅	nem ∅
1.	Tisztelt Főépítész Iroda!  Alulírott Szklenárné Páj Krisztina mint a <b>QH Ingatlanfejlesztő Kft.</b> (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., adószám: 13001159-2-41, képviseli: Szklenárné Páj Krisztina ügyvezető) ügyvezetője, a <b>1052 Budapest, Kígyó utca 2. szám alatti, 24307 hrsz.-ú</b> ingatlan tulajdonosaként a B-LKÉSZ rendelettervezetével, illetve a településképvédelméről szóló rendelet tervezetével kapcsolatosan az alábbi észrevételeket teszem:	1.	<b>NEM IGÉNYEL VÁLASZT</b>		
2.	<b>ÉSZREVÉTELEK A B-LKÉSZ RENDELETTERVEZETÉVEL KAPCSOLATOSAN:</b>  1. „Új épület létesítése” és „meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés” mértékeinek felülvizsgálata:  1.1. 28.§ (2) d) pont szerint „a meglévő épület általános szintterületének 75%-át elérő, vagy meghaladó bontásával járó átépítése”, mely véleményünk szerint túlzottan beszűkíti a meglévő épületek átépítésének körét. Javasoljuk, hogy a 75%- helyett 90%-ban meghatározott bontás mértékének felülvizsgálatát.	2.	<b>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b>  Az előírás felülvizsgálatra, indokolt esetben pontosításra kerül, általánosan a 90% azonban nem fogadható el. A saroképületek esetén az előírás felülvizsgálata indokolt.		
3.	1.2. A korabeli épületek esetében sok esetben találkozni a szomorú ténnyel, hogy az eredeti fődémsterkezetek, gerendák megújítása nem lehetséges (korhadt, gombás, stb.) így annak elbontásával és új, korszerű fődémsterkezetként való újjáépítésével kell számolni a kivitelezés során. Mindez értelmezési kérdéseket vehet fel, nem egyértelmű, hogy a beavatkozás az épület szintterületének bontásaként azonosítandó, vagy sem. A fentiek okán kérjük, hogy a rendeletben kerüljön tisztázásra, hogy a szerkezeti megerősítések, vagy cserék, különösen a meglévő fődémsterkezet, tetőszerkezet cseréje átépítésnek számít, és nem új épület létesítésének.	3.	<b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b>  A tervezet 28.§-ban foglalt előírásai pontosításra kerülnek.		
4.	2. <b>Szintterülettel és szintterületi mutatóval kapcsolatos észrevételek:</b>  2.1. A szintterületi mutatók számításának pontos definiálása üdvözlendő, hiszen így számos korábban tisztázatlan területszámítás pontosításra kerül, egyértelmű számítási módot eredményez. Egyes pontokon ugyanakkor javasoljuk a számítások tisztázását, pontosítását, kiegészítését az alábbiak szerint:  2.2. A 43.§ (3) c) pont szerint „garázs” fogalma pontosítandó, nem egyértelmű, mi számít pontosan garáznak.	4.	<b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b>  Az előírás pontosításra kerül.		
5.	2.3. A 43.§ (4) pont szerint:  <i>„(4) b) az általános szintterületi mutatóba nem kell beszámítani a gépészeti helyiség bruttó alapterületét,</i>  <i>ba) amennyiben az általános szinten létesül, és az épület beépítési mértékénél figyelembe vett beépített alapterületének 5%-át nem haladja meg, továbbá</i>  <i>bb) amennyiben az a meglévő épület pincszintjén létesül, és az épület kiszolgálásához szükséges gépészeti helyiségrészt tartalmaz és amennyiben ezzel együtt az épület tetőzetén önálló gépészeti berendezés nem létesül és a tetőzetén meglévő gépészeti berendezések megszüntetésre kerülnek.</i>  ”  A fentiekkel kapcsolatosan észrevételünk, hogy számos gépészeti berendezés kizárólag a tetőn létesíthető, a legtöbb esetben szabad lég ki- és bevezetést igényel, így azok megszüntetése nem lehetséges, új kiépítés esetén sem helyezhetők el máshol, zárt térben. A fentiek okán javasoljuk, hogy a rendelet a tetőzetén lévő gépészeti berendezések (életszerűtlen) teljes tiltása helyett – a rendelkezés céljának megfelelően – a közterület felől rejtett módon való kialakítására vonatkozzon. Javasoljuk továbbá, hogy a ba) pont ne csak az általános szintekre, hanem a tetőtérre, padlástérre is vonatkozzon.	5.	<b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b>  Az előírás felülvizsgálatra, indokolt esetben pontosításra kerül.		




6.	2.4. A 43.§ (4) d) da) alpontja alapján az általános szintterületbe nem kell beszámítani az erkély, függőfolyosó, udvari árkád, a fedett, de oldalt nyitott külső emeleti szinti közlekedőket. Az épületek üvegtetővel való lefedése esetén ezek az épületrészek továbbra is nyitott, átmeneti térként jelentkeznek, ezért javasoljuk, hogy az udvar üvegtetős lefedése esetén se kelljen beszámítani (az egyébként is meglévő) felsorolt épületrészeket a szintterületi mutatóba.	6.	<b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b> Az előírás pontosításra kerül.
7.	2.5. A 43.§(4) e) pontban szereplő „lévő” helyett javasoljuk a „lévő vagy létesülő” kifejezés használatát, továbbá a rendelkezések kiterjesztését minden típusú raktár, és egyéb nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségre is.	7.	<b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b> Az előírás pontosításra kerül.
8.	2.6. Nem világos, hogy a rendelet tervezet miként kezeli a legutóbbi Étv módosítás tetőtéri szintterület számításával kapcsolatos eltéréseket.	8.	<b>ÉRTELMEZÉS – MÓDOSÍTÁST NEM IGÉNYEL:</b> A tervezet 28.§ alapján meglévő épület <b>kismértékű átépítésének</b> számít különösen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• a meglévő épület padlásterének magasítással nem járó 55.§ szerinti beépítése, átalakítása,</li> <li>• a meglévő épület tetőzetének legfeljebb 1,0 méteres utcai és udvari párkánymagasság növeléssel járó 56.§ szerinti beépítése, átalakítása,</li> <li>• a meglévő épület udvari homlokzatát érintő 1,0 métert meghaladó udvari párkánymagasság növeléssel járó 57.§ szerinti tetőtérbeépítése,</li> <li>• a meglévő épületre való 60.§ szerinti visszahúzott tetőemelet ráépítése,</li> </ul> melyek esetén a 44.§ alapján az általános szintterületi mutatót és a parkolási szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni. A rendeletnek „nincs dolga” a továbbiakban az Étv. módosítás kapcsán, mivel az nem tiltja meg a helyi építési szabályzat számára, hogy kötelezően beszámíttassa a tetőtéri beépítést. A törvény azt mondja ki, hogy ez esetben nem kell figyelembe venni a helyi építési szabályzat előírásait, vagyis előírható, de nem kell figyelembe venni. Egy későbbi Étv. módosítás során ez változhat, és akkor az ilyen padlásteri beépítések szabályozatlanul maradnának. Már az Étv. hivatkozott rendelkezése előtt megengedő volt a szabályozás ebben a kérdésben, tehát a beavatkozás módjától és mértékétől függ, hogy be kell-e számítani vagy nem.
9.	2.7. Támogatandó az Önkormányzat az irányú szándéka, hogy a korábbi bónuszrendszert kiterjeszti, így különösen, hogy a sok ideje kihasználatlan, leromlott állapotú ingatlanok megújulása érdekében is szintterületi mutató bónusszal él. Ezzel kapcsolatban javasoljuk a 45.§ (10) b) pontjának felülvizsgálatát abban a tekintetben, hogy a meghatározott „a telken lévő főépület általános szintterületének több mint 75%-a” szövegrész helyett a rendelkezés ennél kisebb, 60%-os arányt tartalmazzon, és a pincszinten lévő funkciókra ne, csak az épület terepszint felett megjelenő funkcióira vonatkozzon. (Nem egyértelmű, és a bónusz célját tekintve nem is indokolt ugyanis a pincszinten lévő meglévő tárolók, egyéb helyiségek beszámítása e tekintetben, így javasolt ezek elhagyása).	9.	<b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b> Az előírások felülvizsgálatra, indokolt esetben pontosításra kerülnek.

10.	<p><b>3. Magassággal és tetőkialakítással kapcsolatos észrevételek:</b></p> <p>3.1. Az eklektikus beépítési területeken hagyományos építészeti elemként jelennek meg a tető jellemző kubatúrájából kinyúló, különböző felépítmények. Saroképületek estén különösen fontos elemei az épületeknek a saroktoronyok. Erre a tervezett szabályozás a magassági idom megkötései folytán, – a sérült, elpusztult tetőzet vagy épületdíz visszaépítése, eredetivel megegyező helyreállítása esetén – túlmenően az 51.§ (1) b) pont alapján csak abban az esetben nyújt lehetőséget, amennyiben a 4. melléklet „építészeti hangsúly” jelölést tartalmaz. Javasolt az építészeti hangsúly kiterjesztése saroképületek esetére általánosan. Kérjük, hogy az új szabályozás tegye lehetővé a Kígyó utca – Váci utca sarkán lévő épületen építészeti hangsúlyként tetőkiemelés, saroktorony kialakításának lehetőségét, ennek érdekében a 4. mellékleten kérjük szerepeltessék az „építészeti hangsúly” jelölést.</p>	<p><b>10. ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>A tervezetben felülvizsgálatra kerül az építészeti hangsúly képzésének lehetősége.</p>
11.	<p>3.2. Az 52.§-ban kérjük tisztázni a saroképületekre vonatkozó rendelkezéseket is úgy, hogy a saroképület esetén – a hagyományos szabályozásnak megfelelően – a kedvezőbb (magasabb) értékeket lehessen figyelembe venni az egyes csatlakozások esetén. A Kígyó u. 2. épület esetében kérjük, hogy a megfelelő városképi illeszkedés érdekében a szabályozás tegye lehetővé a Haris közí épület takaratlan tűzfalával egyező gerincmagasság kialakítását mind Haris köz, mind a Váci utca – Kígyó utcai épületszárnyak esetében.</p>	<p><b>11. ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>A csatlakozás felülvizsgálatra és szükség esetén pontosításra kerül.</p>
12.	<p><b>4. Udvar kialakításra vonatkozó egyes rendelkezésekkel kapcsolatos észrevételek:</b></p> <p>4.1. Támogatandó a belvárosi területek zöldfelületeinek növelési szándéka, ugyanakkor a meglévő épületállomány sok esetben nem teszi lehetővé az előírt zöldfelület létesítésre vonatkozó előírásoknak való megfelelést. Különösen igaz ez az udvar üvegtetővel való lefedésére is. Javasoljuk az udvar üvegtetővel való lefedése esetén a zöldfelületi előírások kikönytyítését.</p>	<p><b>12. ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>A zöldfelületekre vonatkozó szabályozás és az üvegtetős lefedés kapcsolata pontosításra kerül.</p>
13.	<p>4.2. Meglévő épület 1,0 métert meghaladó udvari magassítással járó tetőtérbeépítésére vonatkozó szabályok esetén a tervezett szabályozás az 57.§ (1) d) pontjában az udvari párkánymagasság és a vízszintes magassági sík közötti távolság különbségével szabályozza a belső udvari homlokzatok magasságát. A tervezett szabályozás ezt a magasságot az épületszárny szélessége függvényében határozza meg (10,0 méteres, vagy annál keskenyebb épületszárny esetén 3,5 méter, 10,0 méternél szélesebb épületszárny esetén 2,5 méternél nem lehet több az udvari párkánymagasság és a vízszintes magassági sík közötti távolság), mely kedvezőtlen, és nem egységes magasságú kialakítást von magával. Javasoljuk, hogy a szabályozásban egységesen 2,5 méter szerepeljen.</p>	<p><b>13. ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>Pontosításra kerül.</p>
14.	<p><b>5. Parkolás szabályozására vonatkozó észrevételek</b></p> <p>5.1. A 70.§ Telken belüli gépjárműparkolásra és parkoló létesítményekre vonatkozó rendelkezések előírásainál tisztázandó, hogy mindezeket a rendelkezéseket nem kell betartani, amennyiben a korábbiakban szereplő szabályok alapján nincs parkolási kötelezettség (69.§ (8)), vagy nem kötelező a parkolási kötelezettség telken belüli biztosítása (69.§ (9))</p>	<p><b>14. ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b></p> <p>A tervezet 70. §-a a parkoló létesítmények kialakítására vonatkozik, függetlenül attól, hogy keletkezik-e parkolási kötelezettség vagy sem. Az előírás nem a szükségességre, a milyenségre vonatkozó szabályokat tartalmaz.</p>
15.	<p><b>6. Általános észrevételek, kérések, javaslatok:</b></p> <p>6.1. Pontosítandó, hogy a 23.§ szerinti helyrehozatali kötelezettség (3) bekezdés szerinti „megfelelően igazolt teljesülése” mit jelent.</p>	<p><b>15. ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b></p> <p>Nem a helyi építési szabályozás kompetenciája az eljárás szabályozása.</p>

P4.	Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	
		igen ∅	nem ∅
1.	Tisztelt Főépítész Iroda!  Alulírott Nagygyörgy Tibor és Kutas Gábor mint a <b>Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap</b> (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., adószám: 18905041-2-41, képviseli(k): Nagygyörgy Tibor és Kutas Gábor igazgatósági tagok) képviselői a <b>1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 17. szám alatti, 24354/4 hrsz.-ú</b> ingatlan tulajdonosaként a B-LKÉSZ rendelettervezetével kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tesszük:	1.	<b>NEM IGÉNYEL VÁLASZT</b>
2.	Kérjük, hogy szíveskedjenek biztosítani, hogy a KÉSZ kidolgozása során ne sérüljenek a 24354/4 hrsz. telken lévő épületre vonatkozó hatályos B-LVSZ alapján szertett építési lehetőségek, erre tekintettel különösen kérjük a 75.§ (3) bekezdés alóli felmentést a nevezett ingatlan vonatkozásában.  Szíves együttműködésüket előre is nagyon köszönjük!  Budapest, 2019. május 14.  Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap képviselet: Biggeorge Alapkezelő Zrt. 1023 Budapest, Lajos u. 28-32. Adószám: 18905041-2-41    Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap Nagygyörgy Tibor és Kutas Gábor igazgatósági tagok	2.	<b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b>  A hivatkozott előírás az egyéb szálláshely rendeltetési egységek darabszámát kívánja korlátozni az épületen belül. A kerületben számos problémát okoz a meglévő lakóépületek lakásainak egyéb szálláshely rendeltetéssé való átalakulása. Tekintve, hogy a 24354/4 hrsz.-ú ingatlanon építés alatt álló épület jelenleg nem meglévő lakóépület, a végleges kialakítás során megfelelően elválasztott funkciók esetén elfogadható a kérés.  Az előírás felülvizsgálatra, szükség esetén pontosításra kerülhet.
P5.	S17 Holding Hungary Kft. (Steindl Imre utca 12.)	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	
		igen ∅	nem ∅
1.	Tisztelt Főépítész Iroda!  2019. május 8-án STNDL12 Kft üzletrészeinek megvásárlását követően a tárgyi ingatlan tulajdon és fejlesztési joga a cég tulajdonosához, S17 Holding Hungary Kft-hez került. A projekt társaság, STNDL12 Kft kifejezett szándéka, hogy az ingatlant fejlesztés révén hasznosítsa. A fejlesztéssel kapcsolat szakmai képviseletére Redwood Holding Kft kapott meghatalmazást. Ezúton szeretnék lehetőséget kérni személyes találkozóra, de a határidőre tekintettel alább küldöm a B-LKÉSZ rendelettervezetével kapcsolatosan az alábbi észrevételezésünket:	1.	<b>NEM IGÉNYEL VÁLASZT</b>
2.	1. A 28.§ (2) d) pont szerint „a meglévő épület általános szintterületének 75%-át elérő, vagy meghaladó bontásával járó átépítése”, továbbá az e) pont szerinti „a meglévő épület bruttó földszinti alapterületének 75%-át meghaladó mértékű bontásával járó átépítése” véleményünk szerint túlzottan beszűkíti a meglévő épületek átépítésének körét. A Steindl Imre utca 12 hrsz.-ú épület leromlott műszaki állapota a hátsó épületszárnyak teljes elbontását vonhatja magával, ugyanakkor az első épületszárny teljes elbontása várhatóan nem szükséges, így a korábban utcaképi védelem alatt álló épületrész részben, megmaradhat. (Korábban az utcaképi védelem alatt álló épületek – VHU – esetében a szabályozási tervlap jelmagyarázata szerint „Épületrész bontása esetén az utcafönti traktus megtartandó” előírás szerepelt.) A speciális műszaki körülményekből adódó bontási mérték ugyanakkor várhatóan meghaladja a 75%-os szintterület és alapterületi értékeket, miközben maga a beruházás még így sem értelmezhető új épületként, hiszen számos kötöttséggel, de az utcafronti épületszárny részlegesen, vagy teljes mértékben megtartásra kerül. <b>Javasoljuk tehát, hogy a 75%- helyett 90%-ban kerüljön meghatározásra a bontás mértéke mind a szintterület, mind az alapterület vonatkozásában.</b>	2.	<b>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b>  Az előírás felülvizsgálatra, indokolt esetben pontosításra kerül, általánosan a 90% azonban nem fogadható el.

3.	<p>2. A Steindl Imre utca 12 házszámú épület tekintetében a hatályos KVSZ 2. számú melléklete 23 méterben határozta meg az építménymagasság megengedett legnagyobb értékét. A tervezett szabályozás 4. számú melléklete 21,5 méterben határozza meg a párkánymagasság legnagyobb értékét. Az épület meglévő párkánymagassága 23 méter.</p> <p><b>Kérjük, hogy a tervezett szabályozás tegye lehetővé a korábban hatályos, és a meglévő párkánymagasságnak megfelelő érték kihasználását.</b></p>	<p><b>3. ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b></p> <p>A B-LKÉSZ a Fővárosi Rendezési Szabályzat előírásai szerint határozza meg az utcai párkánymagasság legnagyobb értékét. A Steindl Imre utcában a közterület átlagos szélessége alapján az FRSZ 6. melléklete szerint számított legnagyobb párkánymagasság 21,5 méter lehet, tehát a B-LKÉSZ az FRSZ alapján meghatározható legnagyobb értéket vette figyelembe, ennek növelése nem lehetséges.</p>
4.	<p>3. Az 52.§ (2) szerinti magassági csatlakozási szabály, miszerint</p> <p><i>„(2) Az épület tetőgerincének, vagy lapostetős épületrész esetén az attikának a magassága legfeljebb 1,0 méterrel lehet magasabb, mint a csatlakozó épületrész gerincmagassága</i></p> <p><i>a) az épület oldalszárnyához csatlakozó, valamint</i></p> <p><i>b) a hátsó telekhatáron csatlakozó</i></p> <p><i>szomszédos védett épülethez képest, kivéve, ha a védett csatlakozó épületrész gerincmagassága és az építéssel érintett telekre meghatározott vízszintes magassági sík magasságának különbsége 6,0 méter, vagy annál nagyobb”</i></p> <p>bekorlátozzák az <b>optimális</b> magassági illeszkedéseket, így a kedvező fejlesztési lehetőségeket.</p> <p><b>Kérjük, hogy az 52.§ (2) bekezdésben kivételként említett esetben a „6,0 méter” helyett a rendelkezés többi pontjában is szereplő 3,0 méter kerüljön meghatározásra.</b></p> <p><b>Kérjük, hogy az 52.§-ban megfogalmazott épületek magassági csatlakozási szabályai tegyék lehetővé a jobb oldalon szomszédos Steindl Imre utca 14 gerincmagasságához való illeszkedést az épület teljes kialakítása tekintetében.</b></p>	<p><b>4. ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>Az előírás felülvizsgálatra, indokolt esetben pontosításra kerül.</p>
5.	<p>4. Az udvarok beépítése a 64.§ (2) bekezdése alapján csak célzott jelölés, vagy feltételek együttes teljesülése esetén lehetséges:</p> <p><i>„Az udvar kizárólag akkor építhető be, fedhető le, amennyiben a Szabályozási Terv, vagy a XVIII. fejezet, vagy 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások azt kifejezetten lehetővé teszik, vagy ha az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:</i></p> <p><i>a) az udvar alapterülete kisebb, mint 200 m<sup>2</sup>,</i></p> <p><i>b) a földszinten lakásrendeltetésű egység nem található,</i></p> <p><i>c) egyéb rendeltetési egység használatát nem zavarja, illetve kedvezőtlenül nem befolyásolja,</i></p> <p><i>d) az udvaron meglévő, értékes fás szárú növényzet nem található, vagy annak megfelelő megtartása biztosítható,</i></p> <p><i>e) a meglévő épület udvari homlokzati architektúrája azt lehetővé teszi”</i></p> <p><b>Kérjük, hogy a szabályozás kifejezetten tegye lehetővé az udvar beépíthetőségét, lefedhetőségét a Steindl u. 12 épületek esetében, nem cél ugyanis, hogy az udvar befedhetősége céljából kisebb udvar alapterületet kelljen létesíteni.</b></p>	<p><b>5. ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>Az előírás felülvizsgálatra, indokolt esetben pontosításra kerül.</p>

6.	<p>5. A Vt-V/1 építési övezetben a 75.§ (3) bekezdése szerint „Egyéb szálláshely rendeltetési egységek darabszáma az épületen belül nem haladhatja meg az összes rendeltetési egység darabszámának 20%-át.” A rendelkezés nyilvánvalóan az elmúlt évek során elburjánzó, szabályozatlan Airbnb és ahhoz hasonló rövid távú lakáskiadásokat célozza. Véleményünk szerint amennyiben az ilyen jellegű rendeltetés nem utólag ad-hoc módon, hanem tervezetten, igényesen, a lakásoktól elkülönítve kerül kialakításra, úgy az nem zavarja az épületben életvitelszerűen lakókat. <b>Javasoljuk, hogy a szabályozás e rendelkezését ne kelljen alkalmazni új épület létesítése, az épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén, valamint amennyiben a társasházi közgyűlés másként rendelkezik.</b></p> 	6. <b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b> <p>A hivatkozott előírás az egyéb szálláshely rendeltetési egységek darabszámát kívánja korlátozni az épületen belül. A kerületben számos problémát okoz a meglévő lakóépületek lakásainak egyéb szálláshely rendeltetéssé való átalakulása. Tekintve, hogy az épület rossz műszaki állapotából adódóan várhatóan a meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítésről, vagy új épület létesítéséről lehet beszélni, a végleges kialakítás során megfelelően elválasztott funkciók esetén elfogadható a kérés.</p> <p>Az előírás felülvizsgálatra, szükség esetén pontosításra kerülhet.</p>
----	---	---

P6.	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (BIF Nyrt.)	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	
		igen Ø	nem Ø
1.	<p>Tisztelt Főépítész Asszony!</p> <p>Alulírottak a <b>Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.</b> (székhely: 1033 Budapest, Polgár utca 8-10.; cégjegyzékszám: 01-10-042813; a továbbiakban: Társaság) - mint a Budapest V. kerület, belterület 24408/4 helyrajzi számú, természetben a 1052 Budapest, Apáczai Csere János u. 9. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányú tulajdonosa – képviseletében eljárva, az alábbi kérelemmel fordulunk Önhöz:</p> <p>Tárgyi épület emeletráépítése kapcsán személyes konzultáción megvitattuk a tervtanács után kialakult állapot megoldásának lehetőségeit. Az a közös javaslat született, hogy partnerségi együttműködés keretében Társaságunk jelzi a szabályozást érintő kéréseit, javaslatait, majd Önök megvizsgálják ezek elfogadásának, átvezetéseinek lehetőségét, illetve jelzik, milyen feltételekkel lenne lehetőség ezen együttműködésre.</p>	1.	<b>NEM IGÉNYEL VÁLASZT</b>
2.	<p>A hatályban lévő szabályozás főbb problémája az épületet érintően:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az új szabályozás nem veszi figyelembe az épület védendő jellegét, és ezért nem a meglévő párkánymagasságot tekinti meghatározónak, hanem a jelenlegi épület elbontása után esetlegesen létrejövő új épület számára ad meg párkánymagassági értéket a csatlakozó közterület szélessége alapján meghatározva. Ez ebben az esetben alatta marad a meglévő párkánymagasságnak, ezért ennek az épület csak visszabontással lenne megfeleltethető.</li> </ul> <p>Javaslat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a jogszabály módosításánál lehetőség szerint kérjük figyelembe venni a jelenlegi és a várhatóan hosszabb távon is fennálló állapotot. Ennek megfelelően kérjük párkánymagasságként a jelenlegi párkánymagasságot meghatározni. Javasoljuk védendő épületként a párkánymagasság felett kialakítható épületrészek magassági kontúrjánál a védendő épületekre vonatkozó 60 fokos szabály alkalmazását a 45 fokos jelenlegi kubatúra helyett.</li> </ul> <p>Javaslat indoklása</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Társaságunk, mint az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, nem tervezi sem a közel- sem a távolabbi jövőben az Ingatlanon fennálló építmény elbontását. Miután az épület jelentős építészeti értéket képvisel, nem valószínű annak elbontása esetleges tulajdonosváltás esetén sem. Az épület jelenleg nem védett, de értékei védendők.</li> <li>2. A tömb csatlakozó másik épülete meghaladja az érintett épület magasságát mind párkánymagasság, mind legmagasabb pont tekintetében. Még a tervezett állapotnál is magasabb marad 1 szinttel. A meglévő épület felső zárószintjét mintegy 2 szinttel lépi túl.</li> <li>3. Az épület jelenlegi is rendelkezik a tervezett magasságot meghaladó, mintegy 1/3 szint alapterületű gépészeti és egyéb tereket tartalmazó felépítménnyel, mely hosszabb szakaszokon is jelentősen meghaladja a tervezett magasságot. Az emeletráépítés ezen magasságot sehol sem éri el, a jelenleg felemás felső szintet egészíti ki körben.</li> </ol>	2.	<p><b>ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b></p> <p>A B-LKÉSZ a Fővárosi Rendezési Szabályzat előírásai szerint határozza meg az utcai párkánymagasság legnagyobb értékét. Az FRSZ a közterület átlagos szélessége alapján határozza meg a legnagyobb párkánymagasságot. A B-LKÉSZ figyelembe vette az FRSZ 6.§-ában foglalt lehetőséget, mely szerint „saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni”. Az érintett ingatlanon tehát a közterület átlagos szélessége alapján az FRSZ 6. melléklete szerint számított legnagyobb párkánymagasság 24,0 méter lehet, tehát a B-LKÉSZ az FRSZ alapján meghatározható legnagyobb értéket vette figyelembe, ennek növelése nem lehetséges.</p> <p>A B-LKÉSZ-ben meghatározott „magassági idom” szabályainak alapja szintén a Fővárosi Rendezési Szabályzat, melynek 8.§ (2) bekezdése alapján a ferde sík hajlásszöge az I. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 45 fok. A B-LKÉSZ-ben is alkalmazott 60 fokos engedmény az FRSZ alapján csak „műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja - legfeljebb 60 fok” lehet. Tekintve, hogy az épület nem áll műemléki védelem alatt, így a 45 fokos szabálytól eltérni a B-LKÉSZ sem tud.</p>

Az épület a hatályos jogszabályok alapján a szintterületi mutató értékét tekintve túlépített. A tervezett ráépítéssel ugyanakkor a beépítés intenzitása sem terepszint alatt, sem felette nem változik. A korábbi bruttó szintterület helyett alkalmazandó általános és parkolási szintterületi mutató lehetőséget teremt arra, hogy a pinceszinten lévő helyiségek átalakítása és funkcióváltása révén a jelenleg általános szintterületből parkolási szintterületbe minősüljenek át, lehetőséget teremtve arra, hogy a kialakult általános szintterület növekedése nélkül lehessen az épület jelenlegi funkcióját (minisztériumi adminisztrációs épület) kiegészítő, segítő emeletráépítést, konferenciatermet megvalósítani.

Az épület magassági paraméterei nem változnának a mostani koncepció alapján, hiszen sem a párkánymagasság, sem az épület legmagasabb pontja nem változna meg. A tervezett ráépítés mindenhol a magassági kubatúra (jelenlegi párkánymagasság - 60fokos ídom) alatt maradna.

Kérjük, hogy kéréseinket, javaslatainkat partnerségi együttműködés keretében vizsgálják meg, és amennyiben szakmailag sem ellenzik, azt az új szabályozás tervezetbe vezessék át.

Várjuk ezzel kapcsolatos szíves észrevételeiket, illetve javaslataikat a megállapodás mielőbbi megkötése érdekében.

Budapest, 2019. május 07.

Tisztelettel:

Budapesti Ingatlan  
Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.  
1033 Budapest, Polgár u. 8-10.



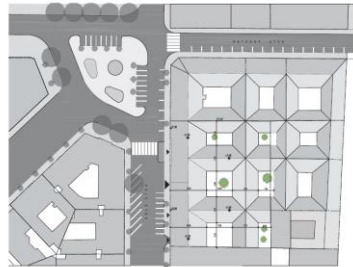
.....  
**Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.**  
**Bercz Kristóf az Igazgatótanács alelnöke és Hrabovszki Róbert gazdasági**  
**vezérigazgató helyettes**

P7.	SKANSKA MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft.	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	
		igen Ø	nem Ø
1.	<p><b>Tisztelt Főépítési Iroda!</b></p> <p>A Budapest, V. kerület Hold utca 17 (24810 hrsz) és a Hold utca 19 (24810 hrsz) alatti ingatlanok egyaránt társaságunk tulajdonában állnak. Köszönjük, hogy a korábbi kéréseink a tervezetben figyelembe vételre kerültek. A közzétett rendelettel kapcsolatban az alábbi észrevételeink lennének, melyeket kérnénk a rendelet véglegesítésénél figyelembe venni.</p>	1.	<b>NEM IGÉNYEL VÁLASZT</b>
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Építési hely</li> </ul> <p>Az építési hely, városzövet témakört részletesen megvizsgáltunk. Minden bizonnyal a városalkotók hajdani szándéka az 1. mellékletben ábrázolt városkép kialakítása lehetett. Ennek megfelelően ábrázoltunk egy képzeletbeli építési helyet a 2. mellékletben. Természetesen tisztában vagyunk vele, hogy ez a városzövet nem minden szempontból elfogadható, ezért az alábbiakat kérjük megvizsgálni.</p> <p>Az tervezetben meghatározásra kerültek „építési hely külön előírás szerint beépíthető része” jelölés alatt a „\$A” és „\$B” területek. Javasoljuk, „\$C” elnevezésű terület beillesztését, mint beépíthető terület, ezt a levelünkhöz 3. mellékletben feltűntettük. Ez a módosítás lehetőséget biztosít a telek megfelelőbb beépíthetőségére, figyelembe véve az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolságokat az egyes szomszédos-szemközti nyílászárókkal rendelkező homlokzatoktól.</p> <p>A „\$C” elnevezésű terület megteremtí a lehetőségét annak, hogy a Hold 19 telekre tervezett épület esetlegesen rácsatlakozzon a szomszédos Vadasz utca épület tűzfalára.</p>	2.	<p><b>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>Az építési hely a későbbi egyeztetések eredményeként pontosításra kerül.</p> <p>(A B-LKÉSZ-ben „\$A” és „\$B”-vel jelölt „építési hely külön előírás szerint beépíthető része” a hatályos B-LVSZ szerint terepszint felett nem beépíthető. A B-LKÉSZ tervezetében szereplő kibővített építési lehetőségek a két telek együttes fejlesztésére vonatkoznak, melynek célja, hogy ösztönözze a két telek együtt kezelését, és egy nagy, közös udvar kialakítását.</p> <p>A „\$C” területi lehatárolással jelzett építési hely ezzel a céllal szembemegy, kisméretű szűk, sötét udvarok kialakulásához vezet.</p> <p>Mindemellett ennyi opcionális építési hely lehetőség szabályozása rendkívül bonyolulttá teszi az előírásokat is.)</p>
3.	<p>Továbbá javasoljuk, hogy a „\$A” területen a Vadasz utca felőli párkánymagasság ne legyen korlátozva 21,0 méterre.</p>	3.	<p><b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>A közös egybefüggő udvar – kert kialakítása esetén a „\$A terület” határán 2/3-ados légtéraránynak megfelelő párkánymagasság növelés elfogadható.</p>
4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>10% zöldfelületi arány</li> </ul> <p>Kérjük, a 10% zöldfelületi arány teljesíthetőségét felülvizsgálni.</p> <p>Az OTÉK szabályozza a tetőkerteken létesített zöldfelületek beszámíthatóságát, lásd lenti táblázat.</p> <p>A 10% zöldfelület mutató valójában 13,33% tényleges zöldfelületet jelent 81 cm-nél nagyobb termőréteg és 3 szintes növényállomány (gyepszint, cserjeszint, lombkoronaszint) mellett, vagy 25 % zöldfelületet 41-81 cm termőközzel.</p> <p>Véleményünk szerint a mai társadalmi igények, a belső kert tekintetében, multifunkcionális területet igényelnek. A háromszintes növényállományú zöldtető ezt nem teszi lehetővé.</p>	4.	<p><b>ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b></p> <p>Korunk városainak egyik legfontosabb kihívása a klímaadaptáció, melynek kiemelt eszköze a zöldfelületek megtartása, létesítése. A B-LKÉSZ kifejezetten nagy hangsúlyt fektet az erős hősziget-hatásnak kitett belső városrész élhetőségének megőrzésére, így kiemelt célként fogalmazódik meg a városi zöldfelületek növelése. A B-LKÉSZ-ben számos engedmény és alternatív lehetőség jelentkezik a zöldfelületek kialakítása tekintetében. Ennek megfelelően a zöldfelületi előírások – kiváltképp a zöldfelületi arány – csökkentésére tett javaslat nem elfogadható és azt az OTÉK sem támogatja.</p>



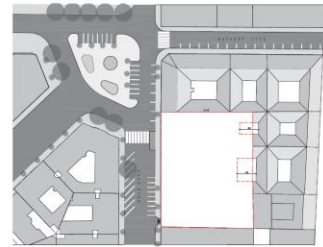
5.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 66.§(1) Tűzfalon lévő nyílászáró létesítése, megszüntetésének szabályai</li> </ul> <p>Tervezett jelenlegi szövegezése:</p> <p>„Amennyiben a telekhatáron álló szomszédos épület határfalán utólag szabálytalan módon kialakított nyílászáró található, ami az építési tevékenységgel érintett telken a szabályos épület-elhelyezést korlátozza, úgy a nyílászárót vagy falnyílást az érintett tulajdonosnak meg kell szüntetnie, vagy az új épületet az érintett helyen legalább légaknával vagy légudvarral kell kialakítani, amelyet a szomszéd tűrni köteles. A szabálytalan módon kialakított nyílászárót tűzfalal elépíteni csak a nyílászárót tartalmazó rendeltetési egység tulajdonosával kötött megegyezés alapján lehet.”</p> <p>ahelyett javasoljuk:</p> <p>„Amennyiben a telekhatáron álló szomszédos épület határfalán szabálytalan módon kialakított nyílászáró található, ami az építési tevékenységgel érintett telken a szabályos épület-elhelyezést korlátozza, úgy a nyílászárót vagy falnyílást az érintett tulajdonosnak meg kell szüntetnie, függetlenül attól, hogy az 10 évnél régebben került kialakításra. Amennyiben a tulajdonos azt nem szünteti meg, úgy a szomszédos épületnél a tűzfalépítést vagy légudvar, légakna kialakítását tűrni köteles.”</p>	5.	<p><b>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>A vonatkozó előírás pontosításra kerül.</p>
6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkolási szintterületi mutató</li> </ul> <p>Az 5.melléklet alapján az övezetre vonatkozó parkolási szintterületi mutató 3,0 m2/m2. Javasoljuk a 4,0 m2/m2 mutató megfontolását annak érdekében, hogy a területben több parkoló létesüljön.</p>	6.	<p><b>ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT</b></p> <p>Egyedi eltérést nem támogat a szabályzat, a rendelet közcélú parkolási kedvezménye is kihasználható.</p>
7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emeletráépítés lehetséges helye Hold 19 utcai ingatlan esetében</li> </ul> <p>Az egységes utcakép és a szomszédos épületekhez való igazodás érdekében, kérjük, az emeletráépítés lehetőségét figyelembe venni, a szabályozási tervlapon jelölni.</p>	7.	<p><b>RÉSZBEN ELFOGADÁSRA JAVASOLT</b></p> <p>A javaslat szerinti jelölés a felülvizsgálatot követően és indokolt esetben a térképen rögzíthető.</p>
8.	<p>Mellékletek:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Melléklet: Feltételezett korabeli városszövet</li> <li>2. Melléklet: Feltételezett korabeli építési vonal</li> <li>3. Melléklet: Javasolt módosítása az építési vonalnak Hold 17 és 19 ingatlan tekintetében.</li> </ol> <p>Tisztelt együttműködésüket ezúton is köszönjük!</p> <p>Tisztelettel:</p> <div style="text-align: center;">  <p><b>Kámán Norbert</b> Skanska Magyarország Ingatlan Kft.</p> </div> <p>Budapest, 2019. május 13.</p>	8.	<p><b>NEM IGÉNYEL VÁLASZT</b></p>
9.	<p>1. melléklet</p> <p style="text-align: center;">2. melléklet</p>	9.	

1. SZÁMÚ MELLÉKLET



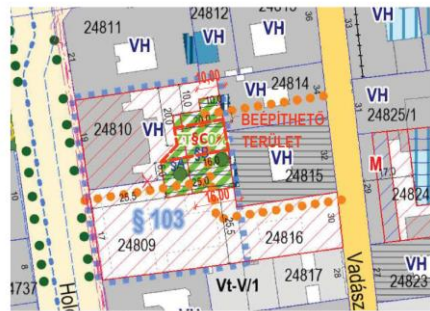
OMA ARCHITECTS 1054 BUDAPEST, HÉDŐ UTCA 17A/18 DÁTUM: 18-09-2019 SKALA: 1/100 SKANSKA

2. SZÁMÚ MELLÉKLET



OMA ARCHITECTS 1054 BUDAPEST, HÉDŐ UTCA 17A/18 DÁTUM: 18-09-2019 SKALA: 1/100 SKANSKA

3. SZÁMÚ MELLÉKLET



SKANSKA