VÁLASZOK

a

**BUDAPEST Főváros TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK (TSZT) ÉS Budapest FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁNAK (FRSZ) MÓDOSÍTÁSA**Civilek véleményezési szakaszban érkezett észrevételeire/véleményei és válaszok

| **1.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | AsiaCenter Kft. - STRABAG  *FPH059 /390 - 12 /2020* | a) | Sipos Gábor XV. kerületi főépítész javaslatára keresem meg Önt kérésemmel, az AsiaCenter képviseletében. Főépítész Úr tájékoztatott minket arról, hogy a Főváros megkezdte a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosításának véleményezését.  A korábban hatályos KVSZ szerint az AsiaCenter telkének szintterületi mutatója 3 volt. A 2018. 08. 01-től hatályos - FRSZ alapján készített - 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) szerint a telek az K-Ker/Sz-1 övezetben található, a szintterületi mutató 1 általános 0,5 parkolási = 1,5. Az AsiaCenter jelenleg álló két épületszárnya csak a tervezett és engedélyeztetett fejlesztés első üteme. A jelenleg hatályos szabályozás szerint viszont a létesítmény befejezése, vagy bármilyen fejlesztése a jövőben lehetetlenné válik, ezért szeretnénk elérni a területre vonatkozó beépítési sűrűség megemelését, a korábbi értéket minél inkább megközelítve, vagy azt visszaállítva. A létesítményünkkel közös területfelhasználási egységen lévő, de külön telek beépítési sűrűsége meghaladja az új szabályozás szerinti értéket, ami számunkra további hátrányt okoz.  A fent leírtak miatt – amennyiben ez lehetséges – szeretnénk partnerként részt venni a véleményezési eljárásban. Amennyiben ez a lehetőség számunkra nem adott, kérem írja meg, hogy hivatalosan milyen úton juttathatjuk el kérésünket a döntéshozókhoz. | **Részben elfogadásra javasolt.**  Az Ázsia Center területe 3 telekből áll, melyből kettőn nagymértékű beépítés található. A harmadik jellemzően beépítetlen ingatlan.  Az FRSZ a területfelhasználási egységre (149.020 m2) 1,0 beépítési sűrűséget határozott meg. A területfelhasználási egységben jelenleg ~122.000 m2 bruttó szintterület van, amely alapján a beépítési sűrűség ~0,81. Az FRSZ által meghatározott bsá érték még további, mintegy 16.000 m2 bruttó szintterület építését teszi lehetővé.  A kérésben szereplő 3,0 szintterületi mutató a jelenlegi beépített szintterülethez képest túlzottan magas, ezért a fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében elégséges a beépítési sűrűség 2,0 (1,25 +0,75) értékre növelése, mellyel a területen bruttó 50.816 m2 tartalék építhető szintterület biztosítható. |
| AsiaCenter Kft. - STRABAG  *FPH059 /390 - 93 /2020* | b) | Az AsiaCenter bevásárlóközpont (Asia Center Kft. 1152 Budapest, Szentmihályi út 167-169.) a 143/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet 3. § alapján a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) felülvizsgálatában partnerként szeretne részt venni.  A korábban hatályos, 11/2008 (V.15.) önkormányzati rendelettel elfogadott XV. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) szerint az AsiaCenter 91100/19 helyrajzi számú telkének szintterületi mutatója 3 volt. A 2018. 08. 01-től hatályos - 5/2015. (II.16.) fővárosi k0özgyűlési rendelettel elfogadott FRSZ alapján készített - 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) szerint a telek az K-Ker/Sz-1 övezetben található, a szintterületi mutató 1 általános 0,5 parkolási = 1,5. Az AsiaCenter jelenleg álló két épületszárnya csak a tervezett és engedélyeztetett fejlesztés első üteme. A jelenleg hatályos szabályozás szerint viszont a létesítmény befejezése, vagy bármilyen fejlesztése a jövőben lehetetlenné válik, ezért szeretnénk kérni a területre vonatkozó beépítési sűrűség megemelését, a korábbi értéket minél inkább megközelítve, vagy azt visszaállítva. A létesítményünkkel közös területfelhasználási egységen lévő, de külön telek beépítési sűrűsége meghaladja az új szabályozás szerinti értéket, ami számunkra további hátrányt okoz.  Az AsiaCenter a vonzáskörzetében élők egyre magasabb szintű kiszolgálására törekszik, így - Budapest Főváros XV. Kerületének döntéshozóival egyeztetve - szeretnénk fejleszteni létesítményünket a jövőben.  A hatályos szabályozás igényeink szerinti változtatásában kérjük a város fejlődése iránt elkötelezett támogatásukat. | **Részben elfogadásra javasolt.**  Lásd a) pont. |

|  | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2.** | METRODOM  *FPH059 /390 - 65 /2020* | a) | Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva ezúton jelzem Ön felé, hogy cégcsoportunk egyes tagjai szeretnének részt venni, mint érintett partnerek, a Budapest Főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Budapest főváros rendezési szabályzatának (FRSZ) felülvizsgálata vonatkozásában lefolytatott eljárásban.  Az érintett partnerek és az érintett ingatlanok az alábbiak:  Metrodom CH Maya Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.) – 1095 Budapest IX. kerület, Mester utca 85/B sz., hrsz.: 38021/35  Metrodom CH Leno Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.) – 1095 Budapest IX. kerület, Mester utca 85/A, hrsz.: 38021/36  Metrodom Next Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.) – 1097 Budapest IX. kerület, Bárd utca 2. sz., hrsz.: 37984/16  Metrodom Duna Alfa Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.) – 1117 Budapest XI. kerület Budafoki út 64., hrsz.: 4012, 4011/3  Metrodom Zöldmező Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.) – 1112 Budapest XI. kerület, Őrmezei út 33. szám, hrsz.: 787/2  Metrodom Real Estate Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.) – 1138 Budapest XIII. kerület, Szobor utca 2-10. szám (= Madarász Viktor utca 38-40. szám), hrsz.: 26071/4  Metrodom Teve33 Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.) – 1139 Budapest XIII. kerület, Teve utca 33-41. szám, hrsz.: 27703/3  Metrodom Bosnyák 14-18. Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.) – 1145 Budapest XIV. kerület, Bosnyák utca 14-18., hrsz.: 31728  Kérem Önt, hogy a fent felsorolt cégeket, mint érintett partnereket a Budapest Főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Budapest főváros rendezési szabályzatának (FRSZ) felülvizsgálata vonatkozásában lefolytatott eljárás Partnerségi egyeztetésekor értesíteni szíveskedjen. | **Döntést nem igényel.** |
| **3.** | METRODOM  *FPH059 /390 - 104 /2020* | a) | Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva ezúton jelzem Ön felé, hogy cégcsoportunk egyes tagjai szeretnének részt venni, mint érintett partnerek, a Budapest Főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Budapest Főváros rendezési szabályzatának (FRSZ) felülvizsgálata vonatkozásában lefolytatott eljárásban.  Az érintett partnerek az alábbiak:  Metrodom CH Maya Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.)  Metrodom CH Leno Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.)  Észrevételek a Budapest Főváros Településszerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapjával kapcsolatban:  A Budapest, IX. kerület, Mester utca – Máriássy utca – Soroksári út – Vágóhíd utca által határolt telekcsoporton belül elhelyezkedő 38021/15, 38021/35 és 38021/36 helyrajzi számú ingatlanok esetében kérjük, hogy azok a településszerkezet alakítását befolyásoló **barnamezős területként kerüljenek feltüntetésre** az alábbi indokok alapján.  A telekcsoport területén korábban a Közvágóhíd működött, mely 1984-ben zárt be végleg, épületeinek egy része pedig 1994-ben műemléki védettség alá került.  A telekcsoport jelentős része szerepel, illetve korábban szerepelt a barnamezős kataszteri nyilvántartásban, mint „klasszikus” barnamezős terület, továbbá mindhárom ingatlan jelentős változással érintett területként került megjelölésre a Budapest Főváros Településszerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapján.  A telekcsoport kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, a Soroksári úton és Mester utcán (mindkettő II. rendű főút) is villamos közlekedik, gyalogos távolságon belül található az 1-es villamos vonala, továbbá a terület Budapest többi részével való gyors összeköttetését a tervezett M5-ös metróvonal Haller utcai és Soroksári úti megállói is segítenék.  A telekcsoport a Könyves Kálmán körúttól délre eső barnamezős területek megújulásának is katalizátora lehet.  A lakófunkció megjelenése a telekcsoporton belül már elkezdődött, azonban a terület nagyobb része még mindig alulhasznosított, így további fejlesztések szükségesek ahhoz, hogy egy rendezett, a város szövetébe illeszkedő új városrész alakuljon ki. | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A területen megindult fejlesztés és az azt megelőző kármentesítés már megtörtént, ezért nem felel meg az Étv. barnamezős terület fogalom meghatározásának. |
| **4.** | METRODOM  *FPH059 /390 - 105 /2020* | a) | Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva ezúton jelzem Ön felé, hogy cégcsoportunk egyes tagjai szeretnének részt venni, mint érintett partnerek, a Budapest Főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Budapest Főváros rendezési szabályzatának (FRSZ) felülvizsgálata vonatkozásában lefolytatott eljárásban.  Az érintett partner az alábbi:  Metrodom Teve33 Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.)  Észrevételek a Budapest Főváros Településszerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapjával kapcsolatban:  A Budapest, XIII. kerület, Röppentyű utca – Forgách utca – Teve utca – Fáy utca – Lomb utca – Frangepán utca által határolt telekcsoport és az azon belül elhelyezkedő 27703/3 helyrajzi számú ingatlan esetében kérjük, hogy az a településszerkezet alakítását befolyásoló **barnamezős területként kerüljön feltüntetésre** az alábbi indokok alapján.  A telekcsoport Angyalföld középső részen helyezkedik el, melynek nagy részét igen vegyes módon beépült telephely jellegű, ipari-gazdasági területek foglalják el. Az átmeneti zóna ezen területén található barnamezős és alulhasznosított területek felhasználásával a város élő szövetébe illeszkedő modern és energiatakarékos épületek felépítésére és újabb zöldterületek létrehozására is sor kerülhet.  A telekcsoport jelentős része szerepel, illetve korábban szerepelt a barnamezős kataszteri nyilvántartásban, mint „klasszikus” barnamezős terület, továbbá a telekcsoport valamennyi telke jelentős változással érintett területként került megjelölésre a Budapest Főváros Településszerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapján.  A telekcsoport kiváló tömegközlekedési ellátottságát jelzi, hogy keleti határa egy településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, a Röppentyű utca továbbá a terület közvetlen összeköttetéssel rendelkezik a főváros egyik legfontosabb- és legnagyobb forgalmat lebonyolító sugárútjával, a Váci úttal. A fentieken túl gyalogos távolságon belül található az M3-as metró Forgách utcai megállója, továbbá több buszjárat is közlekedik a területegységen.  A telekcsoport a Váci úti Irodafolyosó vonzáskörzetében található, ahol több százezer munkahely működik. A barnamezős területek újrahasznosítása, lakófunkcióval való megtöltése pedig kiváló eszköz arra, hogy a városon belüli utazási szükségletek csökkenjenek és a kompakt város modell jól tudjon működni. | **Részben elfogadásra javasolt.**  A javasolt tömbök ingatlanjai, a 27698/3 hrsz.-ú ingatlan kivételével a Településszerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján feltüntetésre kerülnek. |
| **5.** | METRODOM  *FPH059 /390 - 106 /2020* | a) | Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva ezúton jelzem Ön felé, hogy cégcsoportunk egyes tagjai szeretnének részt venni, mint érintett partnerek, a Budapest Főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Budapest Főváros rendezési szabályzatának (FRSZ) felülvizsgálata vonatkozásában lefolytatott eljárásban.  Az érintett partner az alábbi:  Metrodom Bosnyák 14-18. Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.)  Észrevételek a Budapest Főváros Településszerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapjával kapcsolatban:  A Budapest, XIV. kerület, Thököly út – Kövér Lajos utca – Bosnyák utca – Nagy Lajos király út által határolt telekcsoport és az azon belül elhelyezkedő 31728 helyrajzi számú ingatlan esetében kérjük, hogy az a településszerkezet alakítását befolyásoló **barnamezős területként kerüljön feltüntetésre** az alábbi indokok alapján.  A telekcsoport közvetlenül Zugló főtereként számon tartott Bosnyák tér mellett helyezkedik el, amely kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A Thököly úton és a Nagy Lajos király úton (mindkettő II. rendű főút) több buszjárat is közlekedik, villamossal könnyen elérhető az Örs Vezér tere, illetve az M4-es metróvonal is a Thököly út alatt fog elhaladni, melynek egyik megállóját a Bosnyák térre tervezik. A telekcsoport mellett fog elhaladni két darab településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala is.  A telekcsoporthoz tartozó Bosnyák téri remiz szerepel a barnamezős kataszteri nyilvántartásban, mint egyéb „klasszikus” barnamezős terület, továbbá jelentős változással érintett területként került megjelölésre a Budapest Főváros Településszerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapján.  A fent hivatkozott tervlapon a teljes telekcsoport mellékközponti területként van megjelölve, ami egyúttal magasház elhelyezésére kijelölt terület is. | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható. Az érintett ingatlanon 2010. végéig lakóépületek álltak, a fenti funkciók egyike sem volt megtalálható rajta, ezért a barnamezős terület törvényi definíciójának nem felel meg. |
| **6.** | METRODOM  *FPH059 /390 - 107 /2020* | a) | Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva ezúton jelzem Ön felé, hogy cégcsoportunk egyes tagjai szeretnének részt venni, mint érintett partnerek, a Budapest Főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Budapest Főváros rendezési szabályzatának (FRSZ) felülvizsgálata vonatkozásában lefolytatott eljárásban.  Az érintett partner az alábbi:  Metrodom Zöldmező Kft. (3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.)  Észrevételek a Budapest Főváros Településszerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapjával kapcsolatban:  A Budapest, XI. kerület, Mikes Kelemen utca – Létra utca – Őrmezei út – Péterhegyi út által határolt telekcsoport és az azon belül elhelyezkedő 787/2 helyrajzi számú ingatlan esetében kérjük, hogy az a településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként kerüljön feltüntetésre az alábbi indokok alapján.  Az Őrmezei út 33. szám alatt működött 2005-ig az Apenta Ásványvíz és Üdítőital Kft. palackozó üzeme. Az Apenta márkanév eladása után a termelést áthelyezték, a telepet felszámolták és az ott álló épületeket elbontották.  A telekcsoport valamennyi telke jelentős változással érintett területként került megjelölésre a Budapest Főváros Településszerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapján.  A telekcsoport keleti részét határoló Péterhegyi úton több buszjárat is közlekedik közvetlen utazási kapcsolattal az M4-es metróvonal Kelenföld vasútállomás megállójához. A telekcsoportról rövid időn belül elérhető az M1-M7-es autópálya, továbbá településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala is az Őrmezei útra van kijelölve.  A terület környezeti szempontból tökéletesen megfelel a lakófunkció megjelenésének. | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A javaslatban szereplő ingatlanok jelenleg is lakófunkcióval rendelkeznek, a TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás is már Lk-2 kisvárosias lakóterületbe sorolja, az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi paraméterek pedig lehetőséget biztosítanak a lakóterület további fejlesztésére, a korábbi Apenta Ásványvíz és Üdítőital Kft palackozó üzemének területe önmagában nem településszerkezetet befolyásoló barnamezős terület. |

|  | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **7.** | Urban-Lis Stúdió Kft.  FPH059 /390 - 110 /2020 | a) | Az elmúlt pár év szakmai tapasztalata alapján az alábbi szakmai javaslatot tesszük az Urban-Lis Stúdió nevében az FRSZ rendeletre. Kérem javaslatunk megfontolását.  Az FRSZ  II. fejezet   beépítési sűrűségre vonatkozó előírásainak javasolt kiegészítése  Az elmúlt időszakban cégünk több belső városrészt is érintő kerületi építési szabályzatot készített (XIII., V., II., III. kerületek). Ennek során megállapításra került, hogy a meglévő értékes, vagy történeti értékkel ugyan nem rendelkező, de hosszú távon megmaradónak tekinthető épületállomány esetében nem reális a parkolás épületen belüli utólagos megoldása. Bár ez cél volna, de az épületek többsége sem a kialakítása folytán, sem a tulajdonosi szándék hiánya miatt nem tudja, illetve nem fogja igénybe venni az ilyen célú parkolási szintterületet.  A meglévő és hosszú távon megmaradó kialakult épületállomány figyelembevétele miatt a belső városrészekre általában alacsony értékben került meghatározásra a területfelhasználási egységre vonatkozó bsp parkolási sűrűségi érték az FRSZ 1. mellékletében.  Szakmai meglátásunk szerint az övezetképzés OTÉK-ban is rögzített azon elvéből, hogy *„az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett* ***rendeltetésük****, beépítettségük és* ***karakterbeli különbségeik*** *alapján úgy kell besorolni, hogy az* ***egy övezetbe tartozó,******azonos adottságú telkeket*** *azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg”*, egyértelműen következik, hogy egy telek kialakult beépítettsége vagy beépítetlensége nem övezetképző kritérium. Éppen ellenkezőleg, a belső városrészben az övezetképzés kritériumainak megfelelően egy övezetbe sorolt azonos adottságú telkek esetében előfordulhat, hogy amíg egy megüresedett vagy már korábbi foghíjtelek beépítése során a parkolás telken belüli megoldásához akár 2-3 parkolószint is szükséges, addig a környező épületek utólag 0 parkolási szintterületet igényelnek. Az építési övezet logikája, hogy minden telek azonos értékkel veendő figyelembe, így pl. egy 1,5-es KÉSZ-ben előírt parkolási szintterületi mutató egyaránt vonatkozik az új építésre és a már meglévő, azt soha nem, vagy igen kis valószínűséggel kihasználó épülettel beépített telekre.  Mivel az építési övezet minden telkére azonosan kell figyelembe venni a mutatót, ahhoz, hogy az üres telkek a szükséges parkolóférőhellyel épülhessenek be, a reális érték többszörösére volna szükség. Ugyanakkor meglehet, hogy a területfelhasználási egységbe tartozó telkek legfeljebb 10-15%-ánál várható a valóságban a parkolási szintterület lehetőségének igénybevétele.  Nem tartjuk kedvezőnek, ha egy építési övezeten belül egyes telkeket ebben a tekintetben külön jelöléssel kell ellátni, vagy más érték vonatkozik az új és más a meglévő épületekre, vagy indokolatlanul több övezetet kell kialakítani, mivel ennek is vannak hátulütői az átalakítás, részbeni bontással létrejövő új építés stb. esetén, ami építésjogi értelemben okozhat problémát az értelmezés során.  A fővárosi önkormányzat által a szabályzat tervezetekre adott véleményei szakmailag egyetértettek a fentiek szerinti indokolásunkkal a parkolási mutatók megfelelőségének bemutatása során, viszont az FRSZ rendelkezésére hivatkozva mégsem tartották azt elfogadhatónak, mondván, hogy erre az értelmezésre az FRSZ nem ad felhatalmazást.  A problémára a bsp értékek felülvizsgálata is megoldást jelenthetne, de ez azzal a veszéllyel járhatna, hogy a csorbulna a „meglévő és kialakult épületállomány figyelembevételének” elve és logikája a belső városrészben, miközben ennek az elvnek a megőrzése olyannyira kívánatos, hogy javasoljuk annak érvényesülését a kerületi szintű szabályozásban is. Jelenleg az egy-egy telekre vonatkozó parkolási mutatók, vagy más módon meghatározott parkolási szabályok a kerületi szabályozás során már nem tudják követni ugyanezt a városrendezési léptékű gondolkodást a fentiek okán.  Ennek feloldása érdekében javasolt az FRSZ-be beépíteni egy ugyanolyan logikára épülő felhatalmazást, ahogy az FRSZ bsp értékei annak idején megszülettek. Enélkül csak igen nyakatekert szabályozással lehet betartani az FRSZ írott szabályait a tapasztalataink alapján.  **Javasoljuk ezért az FRSZ 4.§ rendelkezéseit egy új (9) bekezdéssel kiegészíteni a következők szerint:**  **„(9) A már jellemzően beálltnak tekinthető nagyvárosias, kisvárosias és városközponti területeken a kerületi építési szabályzat készítésekor a bsp alapján létesíthető parkolási szintterület megállapítása során figyelembe vehető a meglévő és hosszú távon megmaradónak tekinthető épületállomány azon része, ahol az utólagos épületen belüli parkolás vélhetően csak részben, vagy egyáltalán nem biztosítható.”** | **Részben elfogadásra javasolt.**  A főváros várospolitikai céljaival ellentétes Budapest belső területein a parkoló kapacitás jelentős bővítése, ezért nem lehet cél a bsp értékének általános emelése ezen a területen.  Az FRSZ 4. §-nak kiegészítésére tett szövegszerű javaslat jogbizonytalanságot eredményezne, mivel a *„meglévő és hosszú távon megmaradónak tekinthető épületállomány”* tényleges megmaradására nincs garancia, így az ott meglévő „bsp többlet” más területen történő felhasználására nincs elfogadható indok.  Továbbá mint jogszabályi előírás nem tekinthető normatívnak a *„hosszú távon megmaradónak tekinthető”* és a *„vélhetően”* kifejezések alkalmazása.  A felvetett javaslatot értékelve azonban indokolt lehet a Belső zóna területén a védelemmel érintett ingatlanok esetében, hogy területüket a bsp érték számításakor ne kelljen figyelembe venni.  Javasolt az FRSZ 4.§ rendelkezéseit egy új (9) bekezdéssel kiegészíteni a következők szerint:  ***„(9) A 4. mellékletben meghatározott Belső zóna területén a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett parkolási célú szintterülete nem haladhatja meg a területfelhasználási egységre vonatkozó bsp értéke alapján számított szintterületet, a számítás során a védelemmel érintett ingatlanok területe figyelmen kívül hagyható.”*** |

|  | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **8.** | BIGGEORGE Property  FPH059 /390 - 91 /2020 | a) | Csatoltan küldöm levelünket barnamezős területek lehatárolásával és a Waterfront City projektünk és az Óbudai sziget közé cégünk által tervezett gyalogoshíd szabályozási feltételeinek megteremtése kapcsán megfogalmazott véleményünket | **Döntést nem igényel.**  *„Jól látható, hogy* ***számos*** *barnamezős* ***fejlesztési terület nem került feltüntetésre a Védelmi korlátozási tervlapon.*** *Több területnél is nyomon követhető, hogy ugyan a fejlesztés teljes körűen még nem valósult meg, (pl. fizikailag még el sem indult, vagy még csak a bontásnál tart, vagy telekalakítás már történt, de az építés még nem kezdődött meg, vagy ütemezett beruházás esetben még nem fejeződött be az utolsó ütem, stb.) a kataszterből a felülvizsgálat során mégis törlésre került.”*  *Értékelve a feltüntetett területeket megállapítható, hogy számos,* ***eddig barnamezős területen*** *megvalósuló fejlesztéssel érintett (azaz barnamezős fejlesztés) – tehát az Étv. fogalomnak a funkcionális felsorolásával is megegyező – terület nem került feltüntetésre, miközben azon, vagy annak egy részén a* ***beruházás megkezdődött****, de még nem fejeződött be.”*  *„A barnamezős „címke” csak akkor törölhető a rendszerből, ha a fejlesztés megvalósult, az ott lévő lakások, irodák stb. új tulajdonosra, bérlőre találtak.”*  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, **fejleszthető területté alakítható.**  Amennyiben egy-egy beruházás már az építkezés fázisába ért, valószínűsíthetően az infrastruktúra fejlesztések és a megelőző kármentesítések már megtörténtek, ezért ezen területek már nem felelnek meg az Étv. barnamezős terület fogalom meghatározásának.  *„A Védelmi korlátozási tervlapon ábrázolt* ***„településszerkezet alakítását befolyásoló*** *barnamezős* ***területek"*** *kijelölés, különös jelentőséggel fog bírni, mivel a kijelölés vélhetően összefüggésbe lesz hozható a kedvezményes lakás áfa újbóli megnyílásának lehetőségével, ahogy az a kormányinfón is elhangzott április 16.-án,”…”Nem lehet cél, hogy a terület csak azért, mert már ismert a fejlesztési szándék, elveszítse barna mezős jellegét.”*  A javaslatban hivatkozott 2020.04.16.-i Kormányinfó bejelentés alapján, már a jelzett törvénymódosítások megtörténtek.  Az elfogadott Étv. módosítások alapján egyértelmű, hogy nincs összefüggés az Étv. 8.§ (7) bekezdése szerinti településrendezési eszközöken lehatárolandó barnamezős területek területi lehatárolása és a *„kedvezményes lakás áfa”* azaz a Rozsdaövezeti akcióterületek területei között.  Tehát hibás a feltételezés, miszerint a városban számos – egyébként barnamezősnek definiálható – ingatlanfejlesztés hosszú távra leállhat csak azért, mert a TSZT-ben nem került kijelölésre. |
| Társaságunk érdekeltségi körébe Budapest területén számos olyan ingatlan tartozik, melyeken, vagy közvetlen környezetükben egykor ipari, kereskedelmi, közlekedési célú felhasználás volt jelen, majd a korábbi hasznosításuk megszűnésével ezek a területek alulhasznosítottá, leromlott állapotúvá váltak, jelenleg barnamezős területként definiálhatók. Társaságunk törekszik arra, hogy az érintett ingatlanokon olyan értéknövelő ingatlanberuházásokat hozzon létre, melyek amellett, hogy az alulhasznosítottságot megszünteti, azzal egyidejűleg emelik a környék színvonalát is. E projektek közül több előkészítés alatt áll, vagy a fizikai megvalósítás kezdeti stádiumában van.  Az elmúlt időszakban megjelent kormányzati információk, melyek a ,,rozsdaövezetekben" kedvezményes ,,lakás áfát" biztosítanának, Budapest egészének fejlődését, így társaságunk érdekeltségi körébe tartozó területeket is hangsúlyosan érintik.  A jelen levelünkben két témában szeretnénk kérni T. Főépítész Úr támogatását:  1. A Társaságunk érdekeltségi körébe tartozó telkeket is magukba foglaló telektömbök „barnamezős területként" való lehatárolásának feltüntetését.  2. A **Waterfront City** barnamezős ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó terveink között szerep lő, Óbuda belső részeit az Óbudai-szigettel összekötő gyalogos hidat tervezett elemként a TSZT és FRSZ vonatkozó tervlapjain feltüntetni szíveskedjenek.  **BARNAMEZŐS TERÜLETEK A FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI DOKUMENTUMOKBAN FŐVÁROSI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK**  Budapest esetében a Budapest 2030, azaz a Budapest hosszú távú városfejlesztési koncepciója is nagy hangsúlyt fektetett a barnamezős térségek képbe hozására, nagyvonalakban meg is határozta a jelentősebb változásokat és a rehabilitációt  igénylő területek térségeit (tervlapjain: „elsődleges, jellemzően barnamezős ***fejlesztési céltérség",*** vagy a belső városrészekben *N* ***Városközpont-többfunkciós rehabilitációs céltérség"*** néven).  A Budapest 2030-ra épülő célrendszert a fővárosi ITS (Budapest 2020) tovább mélyítette, a főváros területén nyolc akcióterületet jelölt ki, melyek többnyire egybe esnek a városfejlesztési koncepcióban is megjelenített céltérségekkel.  **FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  A főváros a településszerkezeti tervében (TSZT) rögzít i, hogy kiemelt jelentőséget szán a barnamezős területek megújítására. A célok megvalósítása tekintetében fontos feladatként nevesíti rögtön az első oldalon: „Barnamezős területek funkcióváltásának elősegítése". A TSZT több tervlapja is feltüntetett ezzel kapcsolatos jelöléseket. A TSZT funkcionális szerkezet tervlapján „szerkezetalakító fejlesztési céltérség - vegyes használattal" szerepel, mely már jóval konkrétabb lehatárolás, mint az előbb említett fejleszt és típusú dokumentumokban lévők. A TSZT Területfelhasználás c. tervlapja „jelentős változással érintett terület" lehatárolással jellemzően olyan területeket jelöl, melyekről így szó l: „összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, Jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alul hasznosítottak."  Mind a TSZT 3.b. tervlapján, mind pedig a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) 3. mellékletében - melyek alapvetően a magassági szabályokra vonatkoznak - megjelenik az „egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület {Ill. párkánymagassági kategória)" jelzés, mely ugyan eltér a jelentős változással érintett területek összességétől, jól láthatóan főként a barna mezős fejlesztési cé ltérségek fő átalakuló területeit tartalmazza.  Ezek a tervek 2015-ben léptek hatályba. A tervlapokon szereplő, változással érintett területek támogatása, és változtatásuk előnyben részesítése a településfejlesztés lehetséges eszközeivel ma is indokolt . A lakásépítés és bérlakásépítés folytatása a kedvezményes keretek között ezeken a területeken továbbra is szükséges, mivel ez tudja megalapozni a legkedvezőbb infrastrukturális ellátottságú területek újjászületését a város területén belül. Ezen felül ez is egy lehetséges kulcsa az agglomerációba való kiköltözés ellen ható vonzóvá tett városi élet kialakulásának az érintett területeken.  **FŐVÁROSI BARNAMEZŐKKEL FOGLALKOZÓ DOKUMENTUMOK**  Az elmúlt időszakban több fővárosi dokumentum is foglalkozott a barnamezős területekkel. Budapest Főváros 2014-ben készíttette el a Barnamezős Területek Fejlesztési programját {Barnamezős TFP). A dokumentum alapját jól láthatóan a Budapest 2030 valamint a TSZT vizsgálata adta, értelemszerűen azok kiegészítésével, frissítésével, felülbírálatával. A TFP a lapvető célja leírása szerint, hogy *„meghatározza a* barnamezős *területek* jövőbeni *fejlesztésének irányait és egységes keretbe rendezze a stratégiai célok megvalósítását, a térségi potenciál kiaknázását leginkább* segítő *fejlesztéseket".* Ennek kapcsán a városban számtalan területet jelölt meg „barna mezős terület" -ként. A Fővárosi Közgyűlés 2016-ban fogadta el a Barnamezős Területek Kataszterét a 70/2016. (1.27.) Főv. Kgy. határozatával. *(továbbiakban:* barnamezős *kataszter* / *a kataszter).* A barnamezős kataszter fő célja, hogy rendszerbe foglalja az alulhasznosított, fejlesztésre alkalmas területeket, ezzel elsősorban a befektetők számára kíván segítséget nyújtani az aktuálisan elérhető lehetőségekről. Az eredeti kataszter alapját a Barnamezős TFP adta. A kataszter azóta évente felülvizsgálatra, frissítésre került. A felülvizsgálatok során több, a korábbi a kataszterekben szereplő terület kikerült a gyűjteményből, főként annak okán, mert időközben valamilyen formában megindult a fejlesztés. Mindez a kataszter fő céljának megfelel, hiszen a lapvetően az aktuálisan hasznosítatlan, barna mezős területek számára kíván „jó gazdát" találni. A kataszter utoljára 2019 decemberében került felülvizsgálatra. A felülvizsgálat során az időközben az Étv. fogalmai közé bekerülő „barna mező" kifejezés alapján még differenciáltabban mutatja be az egyes területeket.  **KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI DOKUMENTUMOK**  A fővárosba n lévő kétszintű önkormányzati rendszernek és tervhierarchiának megfelelően a kerületi fejlesztési és rendezési tervek, dokumentumok sok esetben szintén tartalmaznak a barnamezős területekre vonatkozó elképzeléseket, fejlesztési célokat, irányokat, esetleg szabályokat, melyek a fejlesztések folyamán figyelembe veendők.  **JAVASLATOK A TSZT ÉS FRSZ FOLYAMATBAN LÉVŐ FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ**  Jelen elemzésünkkel a fent bemutatott fővárosi és kerületi terveket, dokumentumokat vizsgálva rá kívánunk mutatni a társaságunk érdekeltségi körébe tartozó egyes ingatlanok barna mezős mivoltára.  Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (TSZT 2017) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) felülvizsgálatának véleményezési dokumentumában a „6. Védelmi, korlátozási területek" szerkezeti tervlapján a korábbiakhoz képest új kategóriaként megjelenítésre kerültek a „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek". Ennek oka vélhetően nem a kedvezményes „lakás áfához", hanem az Étv.-ben megjelent barnamezős terület fogalmához, és az OTRT/BATRT-ben megfogalmazott új beépítésre szánt területek kijelölhetőségének szűkítéséhez köthető, ugyanakkor a két téma nem különíthető el teljesen egymástól.  Az Étv 2.§ fogalommagyarázata szerint:  *„ 43.- Barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége - ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket -, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően (elhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt. ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható."*  A fogalom értelmezése alapján a **felsorolt funkciók** (ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi) nem kizárólagosak, vagyis más olyan területek is ide érthetők, amelyek **felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá váltak**. A „jellemzően **környezetszennyezettséggel**" való terheltség szintén **nem kizárólagos** a fogalom értelmezése szerint, de ezek a területek általában ilyen problémákkal is érintettek. Fontos megállapítása a foga lomnak, hogy ezek a területek **fejleszthetővé válnak környezeti és műszaki beavatkozások révén,** **melynek során értékük növekszik.**  Budapest városszerkezetébe behelyezve az ilyen jellemzőkkel bíró területeket, nyilvánvalóan sokkal színesebb palettával lehet találkozni az utóbbi meghatározás tekintetében. A fogalom tehát nem zárja ki azokat a területeket, melyek nem tartoznak az „e lsősorban" felsoroltak közé, de „másodsorban" jellemzőik hasonlóak: **felhagyottak, alulhasznosítottak, állapotuk leromlott**, sok esetben meglévő vagy korábbi **szegregátumok** területén találhatók. Ilyenek pl. a **főváros rehabilitációra szoruló, leromlott épületállományú lakóterületei** is, vagy az ilyen területeken található korábbi telephelyek, a városi léptéknek nem megfelelő, **egészségtelen, alulhasznosított foghíjcsoportok, nagyobb foghíjak**, melyeket jelenleg pl. felszíni parkolóként, telephelyként, vagy egyéb raktározási területként hasznosítanak.  Az Étv. kimondja továbbá a települési önkormányzatok kötelezettségeit a barnamezős területi kijelölésekkel kapcsolatban 2021. december 31-ig:  *„8.§ (7) Ha a települési (a fővárosban a fővárosi. illetve a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barna mezős terület, köteles az érintett települési önkormányzat a 60. § (9) bekezdés nyitó szövegrészében szereplő időpontig a településrendezési eszközében a barnamezős területeket lehatárolni, továbbá a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit meghatározni."*  Jól látható, hogy **számos** barnamezős **fejlesztési terület nem került feltüntetésre a Védelmi korlátozási tervlapon.** Mindez vélhetően visszavezethető a barnamezős kataszterre is, melynek a lapvető célja más, eltér a TSZT-ben alkalmazott, a jövőbeni szükségszerű beavatkozást igénylő területi lehatárolásoktól. Több területnél is nyomon követhető, hogy ugyan a fejlesztés teljes körűen még nem valósult meg, (pl. fizikailag még el sem indult, vagy még csak a bontásnál tart, vagy telekalakítás már történt, de az építés még nem kezdődött meg, vagy ütemezett beruházás esetben még nem fejeződött be az utolsó ütem, stb.) a kataszterből a felülvizsgálat során mégis törlésre került. Ez a kataszter jellegéből fakadóan érthető és céljának is megfelelő, ugyanakkor **ezek a területek a legtöbb esetben továbbra is az Étv. szerinti** barnamezős **területként definiálhatók** (pl. Waterfront City - volt BUSZESZ területe), ahol a fejlesztés még csak terület egyik felén kezdődött meg.  A Védelmi korlátozási tervlapon ábrázolt **„településszerkezet alakítását befolyásoló** barnamezős **területek"** kijelölés, különös jelentőséggel fog bírni, mivel a kijelölés vélhetően összefüggésbe lesz hozható a kedvezményes lakás áfa újbóli megnyílásának lehetőségével, ahogy az a kormányinfón is elhangzott április 16.-án, és a sajtó is foglalkozik a kérdéssel. E tekintetben a 2019-es kataszterből részben átvett lehatárolások vagy azok nem teljes körű feltüntetése a fejlesztések időbeliség problematikája miatt egyes barnamezős fejlesztéseket rendkívül hátrányos helyzetbe sodorhat, miközben nem lehet cél, hogy egy megkezdett beruházás azért elakadjon a barnamezős vagy rehabilitációs fejlesztések körében, mert a településrendezési eszköz a fejlesztés fent említett időbeliségét nem vette figyelembe a lehatárolás során. Nem lehet cél, hogy a terület csak azért, mert már ismert a fejlesztési szándék, elveszítse barna mezős jellegét.  Más egy folyamatosan követett monitoring érdekében készített barnamezős, vagy rehabilitációs kataszter, melynek feladata a fejlesztők orientálása egy-egy terület iránt, és más a cél, ha a terület eredetileg barnamezős, vagy rehabilitációra megérett terület volt, és a fejlesztés elindításán túl annak befejezése a cél, és e célból kerül megjelölésre a TSZT tervlapján. |
| b) | Mindezek alapján kérjük, hogy a társaságunk érdekeltségi körébe tartozó, alábbi, az Étv. szerinti barnamezős területként azonosítható ingatlanok esetében a TSZT Védelmi korlátozási tervlapján ábrázolt "településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek'' jelölést alkalmazni szíveskedjenek. | **Döntést nem igényel.**  A nevezett területek részletesen felsorolásra kerülnek indoklással együtt a következő pontokban. |
| c) | Kérjük továbbá, hogy a Waterfront City barna mezős ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó terveink között szereplő, Óbuda belső részeit az Óbudai-szigettel összekötő gyalogos hidat tervezett elemként a TSZT és FRSZ vonatkozó tervlapjain feltüntetni szíveskedjenek. | **Elfogadásra nem javasolt.**  A III. kerületi önkormányzat nem kérte a híd feltüntetését a TSZT-ben. A hatályos KÉSZ-ben csak vizsgálandó elemként jelenik meg. Tisztelt véleményező részéről sem ismert egyértelmű finanszírozási szándék a hídépítésére vonatkozóan.  Amennyiben a TSZT-ben megjelenne a gyalogos híd, mint tervezett műtárgy, azt a KÉSZ-ben is kötelező elemként kellene megjeleníteni, amely – III. kerületi kérés hiányában – a Fővárosi Önkormányzat megvalósítási szándékát, finanszírozási felelősségét vonná maga után. |
| d) | [Biggeorge\_Property\FPH059\_390\_91 PARTNER Nagygyörgy Óbuda 1 mell.pdf](file:///m:/TSZT_2020_Fv/kapott/02_Velemenyezesi_szakasz/Civil/Biggeorge_Property/FPH059_390_91%20PARTNER%20Nagygyörgy%20Óbuda%201%20mell.pdf)    A fenti bemutatásból jól látszik tehát, hogy a volt BUSZESZ területe minden tekintetben megfelel az Étv. szerinti barnamező fogalmának, hiszen   * az egykori Szeszgyár (BUSZESZ) területén az ipari termelés megszűnt, * a terület állapota jelentősen leromlott, alulhasznosítottá, felhagyottá vált, * mindemellett a korábbi funkciójából adódóan (szesz, üdítő, ecetgyártás) stb. következtében környezetszennyezéssel terhelt.   A terület fejlesztése több mint egy évtizede zajlik. Ez idő alatt, számos jogi és műszaki tervezés és beavatkozás történt. Ugyanakkor a területen a fejlesztés még koránt sem nevezhető késznek, a fejlesztés csupán a kezdeti stádiumában tart. Az első ütemekhez tartozó telekalakítások a terület északi részén és az ugyanitt megkezdett építési munkák mellett is számos feladat áll még a terület teljes megújulása előtt. Így tehát továbbra is az Étv. szerinti barnamezős területként definiálható.  A Waterfront City nevű városfejlesztésnek helyet adó volt BUSZESZ közel 5 ha-os területe önmagában is településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként definiálható.  Javasolt ugyanakkor azt a volt Harisnyagyár területén jelölt kb. 4,7 ha kiterjedésű lehatárolással együtt kezelni, így közel 10 ha-os egybefüggő „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” jelölni. | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A területen megindult fejlesztés és az azt megelőző kármentesítés már megtörtént, ezért nem felel meg az Étv. barnamezős terület fogalom meghatározásának. |
| e) | |  | | --- | | **TERVEZETT GYALOGOS HÍD AZ ÓBUDAI-SZIGETRE** | | * A Waterfront City beruházás kapcsán, a mementóként megtartott volt ipari főépülettől délre lévő központi térről indulóan új gyalogos híd létesítése tervezett az Óbudai-szigetre. * Az Óbudai lakótelep lakossága ma a HÉV és rakparti út által fizikailag el van vágva a Dunától és az Óbudai-szigettől. A tervezett gyalogos híd így nem csupán az új beépítés lakóit, hanem a háttérben élő több ezer polgárt is szolgálja, akik így kényelmesen, egyszerűen juthatnak át az Óbudai-szigetre. * A híd a Waterfront City középtengelyéből indul, a HÉV űrszelvényét figyelembe véve ível át a Duna fölött. A sziget oldalán a táji környezetet figyelembe vevő térplasztikában végződik. A híd mindkét végpontjában liftekkel akadálymentesen is megközelíthető. * A híd a területen átvezetésre kerülő Budai Promenádhoz közvetlenül kapcsolódik, így szervesen bekapcsolja a szigetet is Óbuda gyalogos vérkeringésébe. * A gyalogos híd létesítési lehetősége a területre vonatkozó KÉSZ-ben is szerepel „gyalogos kapcsolat létesíthető a szigettel” felirattal jelzi ezt a Szabályozási Terv. * A hídra koncepcióterv rendelkezésre áll *(HAJNAL Építész Iroda Kft. KÖZLEKEDÉS Kft., SPECIÁLTERV Építőmérnöki Kft.)*   Javasolt, hogy a tervezett híd az FRSZ és TSZT tervlapjain is tervezett elemként megjelenítésre kerüljön. | | **Elfogadásra nem javasolt.**  A III. kerületi önkormányzat nem kérte a híd feltüntetését a TSZT-ben. A hatályos KÉSZ-ben csak vizsgálandó elemként jelenik meg. Tisztelt véleményező részéről sem ismert egyértelmű finanszírozási szándék a hídépítésére vonatkozóan.  Amennyiben a TSZT-ben megjelenne a gyalogos híd, mint tervezett műtárgy, azt a KÉSZ-ben is kötelező elemként kellene megjeleníteni, amely – III. kerületi kérés hiányában – a Fővárosi Önkormányzat megvalósítási szándékát, finanszírozási felelősségét vonná maga után. |
| f) | Az egykori Ferencvárosi Húsipari vállalat , majd Junior vendéglátó vállalat üzemének helyet adó telek az egyik utolsó megmaradt, megújítással nem érintett telek a Mester utcától délre eső malmok barnamezős környezetében. Az elmúlt két évtized során a kerületrészben ugyan számos megújítás történt, így mára az korábbi üzemi, ipari a környéken funkció szinte teljesen megszűnt, ugyanakkor még mindig találni alulhasznosított, üres ingatlanokat, így a „Malmok Környéke” továbbra is az Étv. szerinti barnamezős területként definiálható.  A TSZT felülvizsgálata során a 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapján a fenti térképen jelölt területet „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” javasolt megjelölni. | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az egykori Ferencvárosi Húsipari vállalat üzemi épülete kizárólag a 37923 hrsz.-ú ingatlant érinti. Az elmúlt 15 évben a javaslatban szereplő terület jelentős része megújult, így barnamezős területként nem javasolt feltűntetni. A fejlesztési ingatlan pedig önmagában nem jelent „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területet”.  Az átfogó javaslat szerinti, a „Malmok környéke az utóbbi években az ingatlanfejlesztések egyik fókuszpontja volt. A területen a lakó funkció kialakulásának kedvezett, holott a terület elsősorban vegyes, intézményi terület fejlesztésére alkalmas, amely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. |
| g) | Az egykori Épületgépgyártó Vállalat telephelyének fejlesztése több éve zajlik. Ez idő alatt, számos előkészítő jogi és műszaki beavatkozás történt. Ugyanakkor a területen terület még megújulás előtt áll, így továbbra is az Étv. szerinti barnamezős területként definiálható.  A fejlesztésnek helyet adó telek a TSZT felülvizsgálatának 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja egy 4,7 ha-os lehatárolás részeként „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” jelöli. E jelölés helytálló, megtartása indokolt.  Nem célszerű ugyanakkor, hogy egy tömbön belül a kijelölés aszerint tagolódjon, hogy egy-egy telken egy adott fejlesztés megindult, vagy sem, véglegesen megvalósult, vagy sem. Javasolt ezért a tömb egészét „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” jelölni. | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A területen megindult fejlesztés és az azt megelőző kármentesítés miatt már nem felel meg az Étv. fogalom-meghatározása szerinti barnamezős területnek. A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi és korlátozási területek tervlapján azok kerültek feltüntetésre, amelyek a településszerkezet alakítását befolyásoló összefüggő területek. |
| h) | A fenti kifejtésnek megfelelően tehát a Lehel utca, Dózsa György út, Nyugati pályaudvar, Bulcsú utca által határolt terület az Étv. szerinti barnamezős területként definiálható. A kb. 15 ha-os terület önmagában is településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként határozható meg.  Javasolt ugyanakkor azt a Nyugati pályaudvar és az egykori vasúti területnek számító (ma Westend 2 – Centrál Park elnevezésű) területen a védelmi, korlátozási tervlap tervezetén már jelölt kb. 35 ha kiterjedésű lehatárolással együtt kezelni, így közel 50 ha-os egybefüggő „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” jelölni. | **Részben elfogadásra javasolt.**  A javasolt telkek azon része, amelyen megszűnt az eredeti funkció, az építményeket elbontották és jelenleg használaton kívüliek, barnamezős területként kerülnek feltüntetésre, a többi ingatlan jelenleg is használatban van, azok szerepeltetése nem indokolt. |

| **9.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **9.** | *NIF*  *(ügyiratszám:*   |  | | --- | | *K-27600/2020/NIF-33162-2/2020)* | | a) | Köszönettel vettük a https: //buda pest. hu/La pok/2020/budapest –fovarostelepu lesszerkezeti-tervenek-tszt-2017-es-budapest-fovaros- rendezesi szabalyzatanak.aspx webcímen közzétett értesítésüket, melyben tájékoztattak Budapest Főváros TSZT 2017 és FRSZ módosítás véleményezési anyagáról.  Tájékoztatjuk, hogy a https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/Lapok/default.aspx  webcímről, a véleményezési anyagot letöltöttük, áttekintettük és az alábbi észrevételeket  tesszük érintett projektjeink kapcsán:  **- Déli körvasút előkészítése**  A legnagyobb vasúti forgalom a Keleti pu. - Hegyeshalom vasútvonalnak a Kelenföld és Ferencváros állomások közötti szakaszán koncentrálódik.  A projekt négy szakaszból áll:  1. A Kelenföld és Ferencváros állomások közötti kötöttpályás kapcsolat fejlesztése érdekében háromvágányú kapcsolat és Új elővárosi megállók kialakítása, melynek része a vonalszakaszon egy harmadik vágány, valamint a budai oldalon a Kelenföld állomás és a Bukarest utca között egy negyedik vágány tervezése, illetve Közvágóhíd és Nádorkert térségében vasúti megállóhelyek tervezése, az engedélyek megszerzése,a kiviteli tervek elkészítése és a kivitelezésre vonatkozó tenderdokumentáció összeállítása.  A projekt jogerős környezetvédelmi engedéllyel (PE-06/KTF00052-39/2020, 2020. január 27.) és építési engedéllyel (VHF/589-36/2020-ITM, 2020. május 13.) rendelkezik. Jelenleg a kiviteli tervekre vonatkozó tenderdokumentáció összeállítása zajlik.  2. A Kelenföld és Ferencváros vasútvonal kapacitásbővítéséhez kapcsolódó  környezetrendezési feladatok. A projektszakasz célja a fenti, vasúti projekthez  kapcsolódóan a budai szakaszon (a vasút északi oldalán az Ajnácskő utca és a  Duna között, a déli oldalán a Tétényi út és a Duna között) a vasútvonallal  határos területek tájépítészeti rendezése, valamint a Bartók Béla út - Tétényi  út - Karolina út csomópont, a Fehérvári úti csomópont, a Budafoki út -  Bogdánfy utcai csomópont felülvizsgálata. Feladat az engedélyezési tervek  elkészítését és az engedélyek megszerzését követően a kiviteli tervek  elkészítése és a tenderdokumentáció összeállítása.  Jelenleg, a fentebb felsorolt tervek készítésére vonatkozó közbeszerzési eljárás előkészítése van folyamatban.  3. Népliget megállóhely tervezése, melynek megvalósíthatósági tanulmány készítésén túl része az 1. sz. vasútvonal Üllői úti tengelyénél új vasúti megállóhely kialakítása, továbbá Ferencváros C elágazás, valamint az 1-es és 80-as vasútvonal kapcsolatának fejlesztése, valamint mindezekre vonatkozólag az engedélyezési tervek elkészítése, az engedélyek megszerzése és a tenderdokumentáció összeállítása.  Jelenleg az engedélyezési- és tendertervek készítésére vonatkozó közbeszerzési eljárás van folyamatban.  4. Egyvágányú bújtatás létesítése Ferencváros állomás végponti váltókörzetében.  A projektszakasz keretében új különszintű, egyvágányos kapcsolat kialakítása, merevbetétes vb. lemezhidak építése, acélhidak építése, felsővezetéki és biztosítóberendezés átalakítási munkák, zajvédő fal építése valamint mindezekre vonatkozólag az engedélyezési tervek elkészítése, az engedélyek megszerzése és a tenderdokumentáció összeállítása. A projekttel a IX., X. és Xl. kerület érintett.  Jelenleg az engedélyezési- és tendertervek készítésére vonatkozó közbeszerzési eljárás van folyamatban.  **Kelenföld és Ferencváros állomások közötti szakaszon szükséges a Fővárosi TSZTt, valamint az FRSZ-t módosítani a tervezett kisajátítási határok alapján**. Mivel a kisajátítási tervek készítése jelenleg folyamatban van, tájékoztatásul egy az érintettséget bemutató átnézeti helyszínrajzot adunk, melyet a lenti tárhelyre feltöltöttünk.  A TSZT és FRSZ módosításával jelenlegi ismereteink alapján, az 1. sorszámmal jelzett projektszakasz keretében 23 helyrajzi szám érintett, mintegy 11.072 m2 területen. (3 helyrajzi szám jelenleg KÖu övezetben található, az átsorolandó terület nagysága kb. 7590 m2; 9 helyrajzi szám Gksz-2 övezetben fekszik, az átsorolandó terület nagysága kb. 780 m2; 11 helyrajzi szám Gksz-2/KÖk övezetben van, az átsorolandó terület kb. 2702 m2.) | **Döntést nem igényel.**  A Fővárosi rendezési szabályzat 1. mellékletén a vasútvonal területére vonatkozóan jelölt *Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás* és a 21. § (1) bekezdése együttesen biztosítja tárgyi esetben, hogy a TSZT előzetes módosítása nélkül a KÖk területfelhasználási egység területe pontosításra kerüljön a HÉSZ-ekben, amely az érintett IX.-X.-XI. kerületek kompetenciája.  A TSZT utólagosan fogja lekövetni a vasútvonalon történő fejlesztést a területfelhasználási egységek határának módosításával (pontosításával), különös figyelemmel arra, hogy a végleges kisajátítási tervek még nem készültek el.  A fejlesztés részét képező dunai vasúti keresztezés – ami előzetes TSZT módosítást igényelne – már megjelenik a TSZT-ben. |
| b) | - **Déli összekötő vasúti Duna-híd korszerűsítése**  A MÁV Zrt. hálózatán a legnagyobb vasúti forgalom a Keleti pályaudvar - Hegyeshalom vasútvonalnak a Kelenföld és Ferencváros állomások közötti szakaszán koncentrálódik, ahol a 82+94 hm szelvényben található a Déli összekötő vasúti Duna-híd.  A projekt tartalmazza egy új (harmadik) vasúti híd építését, valamint a meglévő két híd átépítését új felszerkezetekkel, a felszerkezeteken átvezetett vasúti vágányoknak és kapcsolódó létesítményeknek a kiviteli tervi szintű előkészítését és megvalósítását.  Jelenleg, a projekt kivitelezése zajlik, a IX. és a XI. kerület érintésével. **A Fővárosi TSZT és FRSZ módosítására várhatóan nem lesz szükség**. | **Döntést nem igényel.**  A Déli vasúti összekötő híd fejlesztését már tartalmazza a TSZT. |
| c) | **- Gubacsi vasúti híd és a Csepeli folyami szabadkikötő fejlesztéshez**  **kapcsolódó vasúti létesítmények átépítésének előkészítése**  A Társaságunk gondozásában előkészítés alatt lévő „Gubacsi vasúti híd és a csepeli folyami Szabadkikötő fejlesztéséhez kapcsolódó vasúti létesítmények átépítése" megnevezésű projekt részeként a Miniszterelnökség bevonásával jóváhagyásra került Megvalósíthatósági Tanulmány eredményének megfelelően a Gubacsi vasúti hídrész tervezetten új nyomvonalon kerülne átépítésre, a Soroksári úti rendező állomás és a tervezetten különszintű Corvin csomópontot és érintő csatlakozó vágányszakaszok szükséges mértékű korrekciója és bővítése mellett. A projekt által a Budapest XX. és XXI. kerületek érintettek.  A vasúti hídra és a vasúti pályára vonatkozóan elkészült engedélyezési tervek alapján a környezetvédelmi- és a vasútépítési engedély kiadásra került, jelenleg a Corvin csomópontra vonatkozó engedélyezési tervek készítése folyamatban van.  A tervezett fejlesztéssel érintett területek mértékének pontos meghatározására, a **Fővárosi TSZT és FRSZ módosítására az engedélyezési tervek teljeskörű elkészítését követően kerülhet sor**, a projekt részeként elkészítendő telekalakítási munkarészek rendelkezésre állása mellett. | **Döntést nem igényel.**  A TSZT a véleményben szereplő tervi előzményeket már figyelembe veszi, a nyomvonal módosításra került.  A Fővárosi rendezési szabályzat 1 mellékletén a vasútvonal területére vonatkozóan jelölt *Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás* és a 21. § (1) bekezdése együttesen biztosítja tárgyi esetben, hogy a TSZT előzetes módosítása nélkül a KÖk területfelhasználási egység területe pontosításra kerüljön a HÉSZ-eben, amely az érintett IX.-XXI. kerületek kompetenciája.  A TSZT utólagosan fogja lekövetni a vasútvonalon történő fejlesztést a területfelhasználási egységek határának módosításával, különös figyelemmel arra, hogy a végleges tervek még nem készültek el. |
| d) | - **Budapest Liszt Ferenc nemzetközi** repülőtér **kötöttpályás kapcsolatának**  **kialakítása**  A projekt előkészítése a Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér kötöttpályás kiszolgálásának további előkészítéséről szóló 1712/2016 (XII.5.) Korm. határozat és a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (mint az Innovációs és Technológiai Minisztérium jogelődje, továbbiakban ITM) NIF Zrt. felé történt elrendelésében foglaltak szerint történik. A Kőbánya-Kispest és Monor állomások között tervezett nyomvonal által Budapest közigazgatási területén belül a X., XVII. és XVIII. kerületek érintettek.  A fentiek figyelembevételével az engedélyezési tervek elkészültek, a vasútépítési és környezetvédelmi engedélyek melletti egyéb, jogszabályok alapján megszerezhető engedélyek kiadásra kerültek.  A projekt által érintett Budapest, XVIII. kerületi ingatlanok vonatkozásában – a tervezett vasúti nyomvonal önkormányzat általi kifogásolása miatt – a településrendezési eszközök teljes tervezett vasúti nyomvonal mentén történő módosítása jelenleg akadályoztatva van. Továbbá, az ITM Vasúti Hatósági Főosztály részéről 2017. október 19-én kiadott vasútépítési engedély (továbbiakban: Határozat) ellen többek között szintén a Budapest, XVIII. kerület Önkormányzata részéről kezdeményezett bírósági felülvizsgálati eljárás van folyamatban. A Határozat szerint kiadott engedély hatályos és végrehajtható. A bírósági eljárás lezárásának becsült ideje 2020. III. negyedév. | **Döntést nem igényel.**  A bírósági döntést és a tervek véglegesítését követően a TSZT módosítása szükséges, mivel a fővárosi településrendezési terv ún. *Távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonalaként* jeleníti meg a tervezett vasúti fejlesztést, annak műszaki bizonytalanságai miatt. |
| e) | - **A magyarországi TEN-T belvízi út fejlesztés előkészítésének kiterjesztése**  A projekt tartalma a teljes magyar Duna-szakaszra vonatkozó belvízi út fejlesztés előkészítése. A projekt célja a hajózhatósági feltételek javítása és a nemzetközi egyezményekben vállalt kötelezettségek teljesítése. A projekt keretében a teljes magyarországi Duna szakaszról egy helyzetértékelő tanulmány és egy Stratégiai Környezeti Vizsgálat készül. Ezek alapján a beavatkozási helyekre vonatkozóan környezeti hatástanulmány és vízjogi engedélyezési tervek készítése szükséges.  A környezetvédelmi és vízjogi létesítési engedélyek megszerzése a Duna Szob-déli országhatár közötti szakaszának beavatkozási helyeire szükséges.  Jelezzük, hogy a fenti projekt, Budapest közigazgatási területén, az Árpád hídi és Budafoki gázlót érinti, melyek kapcsán várhatóan **nem lesz szükség a Fővárosi TSZT és FRSZ módosítására**.  Jelenleg, a helyzetértékelő tanulmány elfogadása van folyamatban. | **Döntést nem igényel.** |
| f) | **Eurovelo 6 kerékpárút építése Budapest - Dunakeszi közötti szakaszon**  A fejlesztés Budapest és Dunakeszi között mintegy 5,36 km hosszú kerékpáros útvonalat érint, új nyomvonalú kerékpárút kiépítéssel, mezőgazdasági utak burkolásával, meglévő utakon forgalomtechnikai beavatkozásokkal. Jelenleg a projekt kivitelezése zajlik, melynek várható befejezése 2021. I. negyedév. A projekt kapcsán, a **Fővárosi TSZT és FRSZ módosítására nem volt szükség.** | **Döntést nem igényel.** |
| g) | **Eurovelo 6 kerékpárút építése Budapest - Érd - Százhalombatta közötti**  **szakaszon**  A fejlesztés Budapest és Érd (volt téglagyár) között 5,1 km, Érd (volt téglagyár) és Százhalombatta között "'4 km hosszú kerékpáros útvonalat érint, új nyomvonalú kerékpárút kiépítéssel, töltésen vezetett üzemi utak felújításával, burkolat szélesítésével, meglévő utakon forgalomtechnikai beavatkozásokkal.  A tervezési feladat részeként elkészült az engedélyezési- és kiviteli terv. Az  engedélyezési eljárás 2019. április 25-én indult, azonban 2019. május 3-án a XXII. kerület elutasító szakhatósági nyilatkozatára hivatkozva elutasításra került. A kerület a rendezési tervében javaslatként szereplő nyomvonalat fogadja csak el, annak ellenére, hogy korábban jóváhagyta a 6-os út melletti nyomvonalvezetést.  Javaslata az ártérbe terelné a kerékpárutat a magasfeszültségű vezetékek alá. Az önkormányzat által javasolt nyomvonal az alábbi okok miatt megvalósíthatatlan:  - EuroVelo útvonal nem kerülhet árvízveszélyes nyomvonalra, - vízügy nem járul hozzá ártérben való töltésépítéshez, mely a kerékpárút esetében elengedhetetlen,  - az Önkormányzat nem vállalja az üzemeltetést, míg a fővárosi önkormányzat csak a terveken szereplő 6-os út melletti nyomvonalnál vállalja a kezelést.  **A tervezés előrehaladása érdekében a fővárosi és kerületi önkormányzattal**  **további egyeztetésre van szükség.** | **Döntést nem igényel.** |
|  | **M6 autópálya - Érdi tető szakasz kivitelezése**  A kivitelezés 2013. évben befejeződött, azonban Budapest XXII. kerület 233192/5 hrsz-ú földrészlet esetében, a rét művelési ágból kivett közúttá változott a terület és a művelésből is kivonásra került 2020. április 30-án, a földhivatali nyilvántartásban. A földrészlet övezeti besorolása a Fővárosi Településszerkezeti Terven (65-342) nem teljes egészében közlekedési területként van jelölve.  Jelenleg az érintett földrészlet (hrsz: 233192/5) egy része Gszk-2 övezetben található. **A teljes földrészletet közút közlekedési területként kérjük feltüntetni a végleges területrendezés alapján**. | **Elfogadásra nem javasolt**  A TSZT területfelhasználási rendszerében KÖu területként csak a főhálózati elemek területe jelenik meg.  Az egyes területfelhasználási egységek területén belül – így a GKSZ-2 területen belül is – a KÉSZ-ek további elemeket, mellékúthálózati elemeket határoznak meg.  A 233192/5 hrsz.-ú teleknek az M6 autópályát alkotó része – a fentieknek megfelelően – a TSZT-ben is megjelenik, KÖu területflhasználási egységként.  A 233192/5 hrsz.-ú teleknek a gazdasági terület gyűjtőúthálózati rendszerét alkotó elemeket befogadó területe a TSZT-ben nem jelenik meg, azok csak a KÉSZ-ben kapnak közúti övezeti besorolást (természetesen a KÖu területfelhasználási egység területe is megjelenik közúti övezetként a KÉSZ-ben.)    Légifotó: az M0-M6 csomópont és környezete úthálózatáról.    FRSZ: kék kontúr jelöli a 233192/5 hrsz-ú telket.    KÉSZ: a TSZT szerinti KÖu terület szürke-, a KÉSZ-ben meghatározott többi közúti terület fehér színnel jelenik meg.  A végleges rendezéshez javasolt a 233192/5 hrsz.-ú telek területének megosztása a KÉSZ övezeti határainak megfelelően. |
|  | **MO északi szektor 11.sz. főút- 10.sz. főút közötti szakasz előkészítése**  Az MO északi szektor a Budapest körüli körgyűrű egyik eleme, annak folytatása, a 10.sz. főúttal való kapcsolat megteremtését biztosítja. A nyugati szektor megvalósulása esetén a körgyűrű zárását teszi lehetővé. Kiépítés jellege: 2x2 forgalmi sávos autóút. Főpálya hossza: 8 km, melyből 2,0 és 3,2 km alagútban vezet.  A projekt jogerős építési engedéllyel rendelkezik, MHF/881-10/2018-NFM iktatószámon, 2018. február 23-i keltezéssel, melynek nyomvonalát, szabályozási vonalát a véleményezési anyag -a TSZT módosításhoz 2019. őszén megadottak szerint -megfelelően tartalmazza.  Jelezzük, hogy az Innovációs és Technológiai Minisztérium (ITM) 2020. április 23- án elrendelte Társaságunk számára az MO északi szektor 11.sz. főút - 10.sz. főút közötti szakasza kiviteli terv készítését, 2x2 sávos+üzemi sávos alagúttal. Az új műszaki tartalom miatt, a III. kerületi alagút bejárat-rész módosulni fog, a két alagutat jobban szét kell húzni és szélesebb lesz az alagút szája, amely miatt nagyobb területigénybevételre lesz szükség.  A fentiek alapján megküldjük a módosított kisajátítási vonal szerkeszthető állományát, melynek szíves feltüntetését kérjük jelen véleményezési anyag érintett szabályozási tervlapján. Jelezzük, hogy a most küldött kisajátítási vonal kismértékű változása nem zárható ki a kiviteli tervek készítése során. | **Elfogadásra javasolt.**  Az adatszolgáltatás alapján KÖu területfelhasználási egység területén megjelenítésre kerül a módosított területigény, amely a biztonságosabb közlekedést lehetővé tevő infrastruktúra befogadását biztosítja. |
|  | **Új Duna-híd és a kapcsolódó úthálózat előkészítése**  Az Új Duna-híd és kapcsolódó úthálózat megvalósulásával Budapest Xl. és IX. kerülete között a Fehérvári úti csomópontból kiindulva a Csepel-szigeten át az Illatos út nyomvonalában az Üllői útig vezető új út jön létre. A projekt során megtervezésre kerül egy a kötöttpályás közlekedéssel együtt 2x3 sávos új Dunahíd a Galvani út - Illatos út vonalában, valamint egy szintén 2x3 sávos Soroksári Duna ág keresztezés (Soroksári híd) is, amelyek a kerékpáros és gyalogos átvezetéseket is magukban foglalják.  A projekt kapcsán a hatályos tervezési szerződések alapján az Új Duna-híd kapcsolódó úthálózat tekintetében tanulmányterv, engedélyezési tervek készítése és környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatása, míg az Új Duna-híd tekintetében engedélyezési tervek elkészítése, építési engedély megszerzése és ajánlati tervek elkészítése a feladat.  A 2020. február 27-i Fővárosi Közfejlesztések Tanács (FKT) döntés értelmében a  tervezési szakaszolás az alábbi:  1. szakasz: Fehérvári út - Gubacsi úti csomópontrendszer  II. szakasz: Gubacsi úti csomópontrendszer - Üllői út  Az 1. szakasz tekintetében jelenleg a bírálati engedélyezési tervek készítése van folyamatban, míg a Gubacsi út - Üllői út közötti II. szakaszra vonatkozóan nyomvonali alternatíva vizsgálatok zajlanak.  NIF Zrt. megkezdte a kapcsolódó villamosvasúti infrastruktúra tervezésére vonatkozó közbeszerzési eljárás előkészítését, valamint a tervezési feladatleírás műszaki diszpozíciójának összeállítását, melynek véglegesítése az érintett szakami szervezetek bevonásával, a Budapest Fejlesztési Központ (BFK) koordinálásában folyamatban van.  Jelezzük továbbá, hogy a projekt engedélyezési tervdokumentációjának készítése során szükséges a kerületek és a Főváros településrendezési eszközeivel való összhang megteremtése. Ennek érdekében a módosítandó településrendezési elemekkel kapcsolatban megállapodásokat kívánunk kötni az érintett önkormányzatokkal. Ennek a folyamatnak a kezdeményezése Társaságunk részéről megkezdődött. Az ezzel kapcsolatos egyeztetések folyamatban vannak. | **Döntést nem igényel.**  Külön eljárás részét fogja képezni. |
|  | **Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közúti elérhetőségének**  **javítása**  A Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtérre vezető út fejlesztésének felülvizsgálatával, az Üllői út-Határ út csomóponttól Budapest közigazgatási határáig terjedően az útvonal funkciói, hálózati szerepe, belső szakaszának ideális nyomvonala, forgalomtechnikai adottságai, valamint a kapcsolódó területfejlesztési és közlekedésfejlesztési elképzelések figyelembevételével Társaságunk a Megvalósíthatósági Tanulmányt készíttetett.  A fentiek eredményeként tervezési feladat az Üllői út - Határ út csomópont – Kőér utca - Gyömrői út - Repülőtérre vezető út fejlesztésének építési engedélyezési terveinek elkészítése, megszerzendő az építési engedély és elkészítendő a kiviteli tervek és a tenderdokumentáció is.  A projekt során megtervezésre kerül a 100a vasútvonal külön szintű csomópontja a Kőér utcánál és Budapest közigazgatási határnál, az útvonal a Gyömrői úti elválástól kifelé 2x3 forgalmi sáv, valamint a Felsőcsatári út, a Csévéző és az Igló utcák 2x2 sávos külön szintű keresztezésével.  A projekt kapcsán jelenleg, az engedélyezési- és kiviteli tervek elkészítésére irányuló közbeszerzési eljárás előkészítése van folyamatban a Budapest Fejlesztési Központ (BFK) koordinálásában.  Jelezzük továbbá, hogy a projekt engedélyezési tervdokumentációjának készítése során szükséges a kerületek és a Főváros településrendezési eszközeivel való összhang megteremtése. Ennek érdekében az Új Duna-híd és a kapcsolódó úthálózat előkészítése projekthez hasonlóan a településrendezési eszközök szükségessé váló módosítását célzó megállapodásokat kívánunk kötni az érintett önkormányzatokkal. A konkrét feladatok azonosítása a műszaki megoldások pontosítását követően, az engedélyezési tervfázisban lehetséges. | **Döntést nem igényel.**  Külön eljárás részét fogja képezni. |
|  | Kérjük fentiek szíves figyelembe vételét.  A településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök készítése során esetlegesen felmerülő további kérdéseikben - az érintett országos közúti és vasúti infrastruktúra elemeivel kapcsolatban - állunk szíves rendelkezésükre. | **Döntést nem igényel.** |

| **10.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **10.** | NYC Property Projekt Kft.  *(ügyiratszám: FPH059/390-92/2020)* | a) | Kérelmező tulajdonában áll a Budapest, XVI. kerület 115859 helyrajzi számon felvett, művelés alól kivett, strandfürdő megnevezésű, beépítetlen Ingatlan. A jelenleg hatályos fővárosi és kerületi településrendezési tervekben K-Rek, nagykiterjedésű, rekreációs szabadidős területbe tartozik.  Tárgyi ingatlanon működött az 1926-ban megnyílt Cinkotai Strand, amely a kilencvenes évek elején zárta be kapuit, mert leromlott állapota, korszerűtlensége miatt üzemeltetése már nem volt gazdaságos. A terület állami tulajdonból magánkézbe került. Az utóbbi évtizedekben állapota egyre csak romlott, ma az elburjánzott növényzet vette birtokba a területet, a medencéből fák és bokrok nőttek ki, melyek elvadult, rossz állapotú egyedek. A strand elhagyatott helyzete sok konfliktust Indukál, a két legfőbb probléma a hulladéklerakás, illetve a hajléktalanok megjelenése.  A terület elhelyezkedéséből adódóan nagyon jó pozícióban van. Családi házas területek központjában található, a közelben van Cinkota történeti településmagja, közvetlenül mellette épült egy P+R parkoló, itt található a HÉV Cinkotai megállója, itt ágazik el a Csömöri és a Gödöllői HÉV, helyi és távolsági buszmegálló is van, kerékpáros közlekedéssel, valamint jelentős gyalogosforgalommal is érintett.  A jelenleg hatályos rekreációs szabadidős területfelhasználás lehetőségeit nem tartjuk gazdaságosan megvalósíthatónak, ezért kérelmezzük a terület átminősítését a TSZT-ben, ennek megfeleltetve az FRSZ-ben intézményi vegyes, vagy településközponti vegyes területfelhasználású területté.  A TSZT és a városfejlesztési koncepció kiemelten kezeli és fontosnak tartja a differenciált központrendszer kialakítását, melynek megfelelve a térbeli szerkezetbe illeszkedő központok létrehozását tűzte ki célul. A mellékközpontok és a kiemelt jelentőségű helyi központok mellett úgy gondoljuk, ez a térség is megérdemli a kisebb jelentőségű, de központi szerepét, amire a jelenleg hatályos megengedett területfelhasználás és funkciómegkötés alacsony sűrűségével nem alkalmas.  Kérjük tehát az ingatlan átminősítését a szomszédos intézményi vegyes területhez hasonlóan Vi-2 területfelhasználásba/övezetbe. Így az ingatlanon a helyi központi jellegéhez illeszthető funkciók (kereskedelem, lakás, intézmény, iroda stb.) lennének elhelyezhetők. | **Elfogadásra javasolt.**  Az egykori Cinkotai Strand az 1990-es évek elején zárt be, mert leromlott állapota és korszerűtlensége miatt üzemeltetése már nem volt gazdaságos. A terület állami tulajdonból fővárosi tulajdonba, majd magánkézbe került. A jelenleg használaton kívüli terület rekreációs funkciókkal történő fejlesztésére több kísérlet történt, egyik sem vezetett fenntartható megoldásra. A volt strand és környezete mind a közösségi (HÉV-állomás, helyi és távolsági buszmegállók), mind közúti (3-as főút, P+R parkoló) és kerékpáros (3-as főút mentén kerékpárút) közlekedés szempontjából jól ellátott. A kerületrész annak ellenére központhiányos, hogy a területtől kb. 500 méterre délkeletre található Cinkota történelmi településmagja. A terület központképző intézményi funkcióknak adhat helyt, ezzel illeszkedve a Budapest 2030 koncepcióban megfogalmazott „*9. Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város”* fejlesztési célhoz, mivel a kerület ezen részét helyi központfejlesztés célterületeként jelöli ki a koncepció. Mindezek alapján a szomszédos Vi-2 területfelhasználás egység kiterjesztése a területre szakmailag indokolt. A beépítési sűrűséget – a strand beépítetlenségére, illetve a fejlesztési lehetőségekre való tekintettel – a Vi-2 terület egészére 1,75 (1,25+0,5) értékben javasolt megállapítani. Ez a sűrűség illeszkedik a környező lakóterületekhez is. |

| **11.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **11.** | BAYER CONSTRUCT ZRT  *(ügyiratszám:FPH059 /390 - 99 /2020)* |  | Ezúton küldjük a Budapest, XI. kerület Etele út – Tétényi út – Vahot utca által körbezárt teljes terület rozsdaövezetbe való besorolásának előterjesztését.  **Etele út – Tétényi út – Bikás park tömbje**  Budapest, XI. kerülete, Bikás park mellett az Etele út - Tétényi út - Vahot utca által határolt tömbben elhelyezkedő klasszikus barnamezős terület.  A Kelenföldi Városközpontot Zilahy István tervezte, 1965 és 1966 között épült meg. Az itt található Tétényi úti Bevásárlóközpontot 1979-ben adták át, ekkor nyílt meg az ebben az épületben levő Olimpia mozi is, ezt azonban az 1990-es évek végén bezárták. Szintén 1979-ben nyílt meg az épületben a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár tagkönyvtára, valamint a Budapesti Művelődési Központ is. A komplexum annak átadása óta nem volt felújítva. Élelmiszer áruház, piac és gyorsétterem mellett a tagkönyvtár üzemel benne.  A terület jelenlegi állapota:    A terület a Tétényi út, az Etele út és a Vahot utca irányából közelíthető meg. A közösségi kötött kötöttpályás kapcsolatot a 4-es metró és az Etele úton közlekedő villamos adja. A közlekedési rendszer tervezett fejlesztései a területet nem érintik. Zöldfelületi, illetve természeti értékekkel a terület nem bír.  Jelenleg a Vahot utca 6. szám, 3475/48 hrsz. alatti 5552m2-es területen egy földszint + 8 emeletes 168 db lakásos ingatlan épül 352 db parkolóhellyel a mélygarázsban.  Azon terület, ahol már a kivitelezés folyamatban van, valamint a Tétényi út, Etele út és Vahot utca által közbezárt terület többi telkeinek besorolása nagyban befolyásolja az építkezés folytatását, valamint a további fejlesztéseket. A besorolás típusa meghatározza az ÁFA mértékét, így ez kedvezően hathat a jövőbeli projektek számára. | **Döntést nem igényel.**  Az Országgyűlés 2020. július 3-i plenáris ülésén fogadta el „A rozsdaövezeti akcióterületek létrehozásához szükséges intézkedésekről” törvényt (T/10746), amely alapján a rozsdaövezeti kijelölésre a kormány kapott felhatalmazást. A kijelölés nem fővárosi hatáskör. |

| **12.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **12.** | Proform Ingatlanbefektetési Zrt. *(ügyiratszám:FPH059 /390 - 98 /2020)* | a) | Társaságunk az elmúlt több mint 30 év folyamán számos jelentős, sikeres barnamezős ingatlanberuházást vitt végbe, jelenleg is több ingatlan fejlesztésében érdekelt, melyek barnamezős területeken helyezkednek el.  Az elmúlt időszakban megjelent kormányzati szándék, mely a „rozsdaövezetekben” csökkentett áfát biztosítanának a lakáseladásra és lakásbérbeadásra, több lakóberuházásunkat is nagyban érintheti. Ugyan a Kormány által bejelentett lakásáfa csökkentési szándék részletei még nem ismertek, feltételezhető, hogy a fővárosi településszerkezeti terv lehet az a jogszabály, mely alapján a kedvezményezett területek meghatározásra kerülhetnek. Mindemellett úgy véljük, hogy az lent felsorolt ingatlanaink a főváros meghatározó barnamezős térségének részét képezik, ezért függetlenül a jelenlegi kormányzati szándékoktól fontosnak tartjuk azok szerepeltetését a főváros barnamezős területi között.  Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (TSZT 2017) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) felülvizsgálatának véleményezési dokumentumában Budapest számos területe „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek” lehatárolással érintett. E területeket megvizsgálva észleltük, hogy több, a társaságunk érdekeltségi körébe tartozó ingatlanunkat nem tartalmazza a lehatárolás, miközben – meggyőződésünk szerint – azok barnamezős területnek nevezhetők.  Mellékelten megküldjük elemzésünket, melyben bemutatjuk érintett ingatlanainkat, azok környezetét, megvizsgálva a fővárosi fejlesztési és rendezési terveket, továbbá a barnamezők témakörében releváns dokumentumokat, így a Barnamezős Területek Fejlesztése Tematikus Fejlesztési Programot (Barnamezős TFP) és a Barnamezős és Belvárosi használaton kívüli területek Budapesten c. dokumentumot (Barnamezős kataszter).  Elemzésünk jól mutatja, hogy az érintett ingatlanaink barnamezős területként definiálhatók, számos dokumentum alapján kiemelt helyzetűek, változással érintettek, a város elsődleges, barnamezős fejlesztési céltérségein belül helyezkednek el, kapcsolódnak a TSZT védelmi és korlátozási területek tervlapján már megjelenített településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területekhez.  Kérjük ezért, hogy a Budapest XI. kerület 3384/1; 3384/2 hrsz-ú ingatlanokat, továbbá a Budapest  **Etele út – Tétényi út – Bikás park tömbje**  Budapest, XI. kerülete, Bikás park mellett az Etele út - Tétényi út - Vahot utca által határolt tömbben elhelyezkedő klasszikus barnamezős terület.  A Kelenföldi Városközpontot Zilahy István tervezte, 1965 és 1966 között épült meg. Az itt található Tétényi úti Bevásárlóközpontot 1979-ben adták át, ekkor nyílt meg az ebben az épületben levő Olimpia mozi is, ezt azonban az 1990-es évek végén bezárták. Szintén 1979-ben nyílt meg az épületben a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár tagkönyvtára, valamint a Budapesti Művelődési Központ is. A komplexum annak átadása óta nem volt felújítva. Élelmiszer áruház, piac és gyorsétterem mellett a tagkönyvtár üzemel benne.  A terület jelenlegi állapota:    A terület a Tétényi út, az Etele út és a Vahot utca irányából közelíthető meg. A közösségi kötött kötöttpályás kapcsolatot a 4-es metró és az Etele úton közlekedő villamos adja. A közlekedési rendszer tervezett fejlesztései a területet nem érintik. Zöldfelületi, illetve természeti értékekkel a terület nem bír.  Jelenleg a Vahot utca 6. szám, 3475/48 hrsz. alatti 5552m2-es területen egy földszint + 8 emeletes 168 db lakásos ingatlan épül 352 db parkolóhellyel a mélygarázsban.  Azon terület, ahol már a kivitelezés folyamatban van, valamint a Tétényi út, Etele út és Vahot utca által közbezárt terület többi telkeinek besorolása nagyban befolyásolja az építkezés folytatását, valamint a további fejlesztéseket. A besorolás típusa meghatározza az ÁFA mértékét, így ez kedvezően hathat a jövőbeli projektek számára. | **Döntést nem igényel.**  Az Országgyűlés 2020. július 3-i plenáris ülésén fogadta el „A rozsdaövezeti akcióterületek létrehozásához szükséges intézkedésekről” törvényt (T/10746), amely alapján a rozsdaövezeti kijelölésre a kormány kapott felhatalmazást. A kijelölés nem fővárosi hatáskör. |
| b) | XIII. kerület 26047/11; 26035/13; 26035/14; 26035/15; 26035/16 hrsz.-ú ingatlanokat  Budapest Településszerkezeti Tervének védelmi és korlátozási területek tervlapján „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek” között szerepeltessék. | **Elfogadásra javasolt.**  A javasolt telkek a szomszédos telkekkel együtt barnamezős területként fog szerepelni, mivel a telekcsoport mérete már településszerkezetet befolyásoló. |

| **13.** | | ***Véleményező:*** | |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **13.** | | Futureal / Cordia cégcsoport  (*ügyiratszám:* *FPH059 /390 - 97 /2020)* | | a) | A Partnerségi egyeztetés keretében mellékelten küldöm a Futureal / Cordia cégcsoport barnamezős terület lehatárolásokat érintő Partnerségi véleménynyilvánítását a Budapest TSZT és FRSZ folyamatban lévő felülvizsgálati eljárásához.  Bízunk benne, hogy a mellékelt anyagot kellően megalapozottnak találják, és benne foglalt kéréseinket/javaslatainkat a TSZT és FRSZ felülvizsgálati anyagába beépítik. Kérem, hogy a melléklet jelentős mérete miatt a levél megérkeztét visszaigazolni szíveskedjenek.  Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT 2017) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának (továbbiakban: FRSZ) a Budapest Főváros honlapján közzétett partnerségi egyeztetési anyagát áttekintve örömmel láttuk, hogy a TSZT 6. védelmi, korlátozási területek tervlapján új elemként a város több területén „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek” jelölés szerepel. A TSZT III. kötet jóváhagyandó leíró munkarészéből az derül ki, hogy a lehatárolás alapvetően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-nak való megfelelést szolgálja, ugyanakkor a területek lehatárolása – kijelölése – mindezen vélhetően túlmutat.  A közelmúltban vázlatosan ismertetett kormányzati szándék, miszerint *„a rozsdaövezetekben épülő új lakások értékesítésére és bérbeadására is a 27%-os ÁFA kulcs helyett az 5%-os ÁFA kulcs lesz alkalmazandó” (forrás: Kormányinfó 2020. 04. 16.)* Budapest városfejlesztési érdekeivel egybevág. Jelenleg azonban nem ismert, hogy a „rozsdaövezet” fogalma pontosan mit takar. Logikus feltételezés ugyanakkor, hogy a „kedvezményes lakás áfa” területei egybeeshetnek az Étv. 8.§ (7) bekezdése alapján a településrendezési eszközöken lehatárolandó barnamezős területekkel.  Budapest Főváros esetében a TSZT és az FRSZ az a településrendezési eszköz, melyekben meghatározandók a barnamezős területek (jelen esetben a TSZT-ben mint „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek” szerepel). A „rozsdaövezetek” kijelölései alapvetően befolyásolhatják a közeljövőben a lakásépítések fókuszterületeit. Annak érdekében, hogy a lakásépítés valóban célzott területekre koncentrálódjon, fontos tehát, hogy megfelelő körültekintéssel, de kellő nagyvonalúsággal kerüljenek meghatározásra a „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek”. Ezzel meg lehet előzni a már jelenleg is alulhasznosított, leromlott állapotban lévő, környezetet is zavaró területek, térségek további pusztulását, megakadályozva azok lemaradását, ami a kerületek között is kedvezőtlenül egyenlőtlen fejlődést eredményezne. Budapest egésze, így a fővárosi és a kerületi önkormányzatok számára is egyaránt kiemelt fontosságú, hogy a kormányzat által bejelentett „rozsdaövezetre” készülő új jogszabályi környezet a már tervbe vett, és a kormányzati elképzelésnek is megfelelő területeken megvalósuló fejlesztéseket támogassa. Félő ugyanakkor, hogy a városban számos – egyébként barnamezősnek definiálható – ingatlanfejlesztés hosszú távra leállhat csak azért, mert a TSZT-ben kijelölt lehatárolásba nem tartozik bele, ezzel piaci szempontból hátrányba kerül a lehatárolásba bele eső területekkel szemben. | **Döntést nem igényel.**  A javaslatban hivatkozott 2020.04.16.-i Kormányinfó bejelentés alapján, már a jelzett törvénymódosítások megtörténtek.  Az elfogadott Étv. módosítások alapján egyértelmű, hogy nincs összefüggés az Étv. 8.§ (7) bekezdése szerinti településrendezési eszközöken lehatárolandó barnamezős területek területi lehatárolása és a *„kedvezményes lakás áfa”* azaz a Rozsdaövezeti akcióterületek területei között.  Tehát hibás a feltételezés, miszerint a városban számos – egyébként barnamezősnek definiálható – ingatlanfejlesztés hosszú távra leállhat csak azért, mert a TSZT-ben nem került kijelölésre. |
|  | Társaságunk érdekeltségi körébe is számos olyan ingatlan tartozik, melyek – véleményünk szerint – barnamezős területként definiálhatók, ugyanakkor a TSZT felülvizsgálati dokumentumában nem szerepelnek a „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek” között. A levelünkhöz mellékelt dokumentumban ezen ingatlanok kerülnek bemutatásra az alábbi tematika szerint:   * a terület a fővárosi fejlesztési dokumentumokban (Budapest 2030, Budapest 2020, Barnamezős TFP) * a terület a TSZT-ben (hatályos TSZT 2017 és a felülvizsgálat alatt lévő TSZT 2020) * a terület a barnamezős kataszterben (esetenként több évre visszamenően az egyes felülvizsgálatok) * összefoglaló értékelés (a legfontosabb megállapítások) * javaslat a védelmek és korlátozások tervlap módosítására („településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek” lehatárolás kiegészítése)   Mindezek előtt azonban a tisztánlátás érdekében fontosnak tartjuk bővebben is kifejteni, hogy a témával kapcsolatos egyes jogszabályok miként definiálják a barnamezős területeket, valamint, hogy a vizsgálatunkban bemutatott városfejlesztési és városrendezési dokumentumok, milyen célból készültek, s ennek kapcsán miként nevesítenek egyes területeket barnamezős területként, míg másokat nem.   1. A BARNAMEZŐS TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉNEK JOGSZABÁLYI KÖVETELMÉNY EI, SZAKMAI CÉLJAI   Budapest TSZT 2017 és az FRSZ felülvizsgálatának véleményezésre bocsátott tervanyaga külön foglalkozik az ún. barnamezős területekkel. Erre vonatkozóan az Étv. ad jogszabályi útmutatást.  Az Étv 2.§ fogalommagyarázata szerint:  *„4*[*3.*](https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700078.tv&amp;lbj47id9a92) *Barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált , jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható. ”*  A fogalom értelmezése alapján a felsorolt funkciók (ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi) nem kizárólagosak, vagyis más olyan területek is ide érthetők, amelyek felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá váltak. A „jellemzően környezetszennyezettséggel” való terheltség szintén nem kizárólagos a fogalom értelmezése szerint, de általában ezek a területek ilyen problémákkal is érintettek. Fontos megállapítása az Étv. szerinti definíciónak, hogy ezek a területek fejleszthetővé válnak környezeti és műszaki beavatkozások révén, melynek során értékük növekszik.  Budapest városszerkezetébe behelyezve az ilyen jellemzőkkel bíró területeket, nyilvánvalóan sokkal színesebb palettával lehet találkozni az utóbbi meghatározás tekintetében. A fogalom nem zárja ki azokat a területeket, melyek nem tartoznak az „elsősorban” felsoroltak közé, de „másodsorban” jellemzőik hasonlóak**: felhagyottak, alulhasznosítottak, állapotuk leromlott**, sok esetben meglévő vagy korábbi **szegregátumok** területén találhatók. Ilyenek pl. a főváros rehabilitációra szoruló, leromlott épületállományú lakóterületei is, vagy az ilyen területeken található korábbi telephelyek, a városi léptéknek nem megfelelő, **felhagyott, üres épületek, alulhasznosított foghíjcsoportok, nagyobb foghíjak**, melyeket jelenleg pl. felszíni parkolóként, telephelyként, vagy egyéb raktározási területként hasznosítanak.  Szintén az Étv. határozza meg a települési önkormányzatok kötelezettségeit a barnamezős területi kijelölésekkel kapcsolatban 2021. december 31-ig.  „*8.§ (7) Ha a települési (a fővárosban a fővárosi, illetve a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, köteles az érintett települési önkormányzat a 60. § (9) bekezdés nyitó szövegrészében szereplő időpontig a településrendezési eszközében a barnamezős területeket lehatárolni, továbbá a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit meghatározni.”*  Értelmezésünk szerint Budapest esetében mind a fővárosi (TSZT és FRSZ), mind a kerületi településrendezési eszköz (kerületi építési szabályzat) felhatalmazást kapott erre. Ennek következménye, hogy a fővárosi TSZT 2017 felülvizsgálata keretében a Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek térképe új elemmel egészült ki, melynek megnevezése: „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek.”  Értékelve a feltüntetett területeket megállapítható, hogy számos, eddig barnamezős területen megvalósuló fejlesztéssel érintett (azaz barnamezős fejlesztés) – tehát az Étv. fogalomnak a funkcionális felsorolásával is megegyező – terület nem került feltüntetésre, miközben azon, vagy annak egy részén a beruházás megkezdődött, de még nem fejeződött be. Az még érthető volna, ha kisebb, a településszerkezeti elhelyezkedés, vagy a méret szempontjából a településszerkezetre esetleg jelentős hatással nem bíró területek nem kerülnek a tervlapra. Jól látható azonban, hogy a lehatárolások alapjaként legtöbb esetben a korábban készített Budapest barnamezős területeit kataszterbe foglaló, és azok folyamatos változását, alakulását éves szinten felülvizsgáló „Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten c. dokumentum (továbbiakban: barnamezős kataszter) 2019. decemberi kötete szolgált. Ez első pillantásra ugyan megfelelőnek tűnhet, ugyanakkor a kataszter és a terv két külön idősíkot mutat. Míg a barnamezős kataszter a jelen állapotokat mutatja, addig a TSZT, mint „terv” a jövőről szól. A kataszter alapján tervi idősíkon lehatárolt **feltüntetések hiánya azonban a kormány által bejelentett új törvényi lehetőség elvonásával járhat, ezért szükséges az egyes dokumentumok célját is tisztázni.**  A nagy gondossággal és precizitással összeállított **barnamezős kataszter elsődleges célja** az első összeállításnál az volt, hogy **felhívja a befektetők és fejlesztők figyelmét** a jó közlekedési- és közmű-infrastruktúrával ellátott területek azon körére, melyek **még várnak a megújulásra, átalakulásra**. Ez a kataszter egy olyan kínálati palettát teremtett meg, melyben az időbeliséget is figyelembevevő logika alapján, **a már fejlesztés alá vont területek**et a következő évek felülvizsgálatakor sorra „kiejtette”, hiszen a jó gazdára talált területre már nem szükséges felhívni más befektetők és fejlesztők figyelmét.  A barnamezős kataszter dokumentumai nagyon értékesek, mivel jól összefoglalják a város egyes területeinek kedvezőtlen állapotát, felhívják a figyelmet a beavatkozás szükségességére a város tekintetében, és a fejlesztések lehetőségére a befektetők, fejlesztők irányába. (Itt meg kell említeni, hogy sajnálatosan e nagyszerű dokumentumok nem kaptak elégséges figyelemfelhívást, így az aktív fejlesztők körében sem igen ismertek.  A városalakítást ilyen tekintetben összefoglaló dokumentumok nagyobb hírverést, publicitást igényelnének.)  Az Étv. 2019. júliusában beiktatott 8. § (7) bekezdésének a célja alapvetően más. Ennek levezetése az OTrT 12.§ (1) c) pontja alapján adódik, miszerint:  *„12.§ (1) c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló* 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”  Az Étv. 2019-es módosítása nyilvánvalóan ezzel a rendelkezéssel harmonizálva teszi az önkormányzat kötelességévé a barnamezős területi lehatárolást, ezzel akadályozva a pazarló területhasználatot. Ez a rendelkezés a barnamezős területek feltüntetése után nem igényli a településrendezési tervben az évenkénti monitoringozást, azt elegendő akkor elvégezni, ha a település új beépítésre szánt területet kíván kijelölni, melynek egyik igazolása, hogy a területén már nincs sehol barnamezős terület.  Budapest esetében nyilvánvalóan a barnamezős területek teljes körű megszűnése igen hosszú folyamat lesz, és a TSZT fontos részét fogja képezni még a hosszú távra nyúló időszakokra. Ez a szándék, azaz a város területi növekedésének megakadályozása a városfejlesztés mai trendjeinek megfelelő és indokolt.  A BARNAMEZŐS TERÜLETEK KIJELÖLÉSE ÉS AZOK IDŐBELISÉGE  A barnamezős területek tekintetében kiemelt fontosságú az, hogy a javasolt lakásépítési kedvezményezés alapvetően nem a barnamezős terület kedvezménye, hanem az azon folyó fejlesztésnek, beruházásnak a kedvezménye, ami miatt az időbeliség, azaz a kezdet és a befejezés kérdésköre nem elhanyagolható. A barnamezős területek kijelölésével kapcsolatban két kérdéskört kell górcső alá vonni:  • milyen típusú területek kerülhetnek szóba, illetve kijelölésre barnamezős területként?  • mikortól válik valami azzá, és meddig számít a terület barnamezős területnek a fejlesztés folyamatában? Az Étv 8. (7) bek. szerinti feltüntetés e két fontos kérdéskört kell, hogy kezelje egyszerre.  2.1. A területtípus  Budapest tekintetében a barnamezős kataszter a barnamezős területeket „klasszikus barnamezősként” definiálva az egységes európai barnamező fogalom meghatározást alkalmazza, melynek alapján azok a következőkkel jellemezhetők:  • erőteljes – legtöbbször negatív – hatással van rájuk saját, valamint a közvetlen környezetük korábbi hasznosítása,  • felhagyottak, vagy alulhasznosítottak,  • vélt vagy valós környezeti szennyezettséggel terheltek,  • részben vagy egészében fejlett városi térségben találhatóak,  • újra használatba vételük beavatkozást igényel.  Az Étv. szerinti barnamezős terület fogalomba a fentiek együttes értelmezésével „beleférnek” a korábbi ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi funkciótól eltérő területek is. Így lehetnek a fejlettebb városi térségben olyan jelenlegi vagy korábbi lakóterületi szegregátumok, vagy rehabilitációs beavatkozást igénylő, esetleg arra ki is jelölt területek, melyek túlmutatnak az Étv. fogalommagyarázatában elsődlegesként szereplő felsoroláson, ugyanakkor e területekre is igaz a felhagyottság, alulhasznosítottság, esetleg a környezetszennyezés, továbbá hogy a beavatkozást igényel, hogy újra használatba lehessen venni őket.  2.2. Az időbeliség  Nagyon fontos ugyanakkor a barnamezős (vagy rehabilitációs) fejlesztés tekintetében az időbeliség, vagyis az, hogy a fejlesztés melyik fázisa után szűnik meg az érintett terület barnamezőnek számító jellege, vagyis mikor mondható ki, hogy az már nem barnamezős terület. Ebben a tekintetben az a tény emelendő ki, hogy az adott környezeti, műszaki beavatkozás, a fejlesztés barnamezős területen indul meg, akkor az barnamezős fejlesztésnek számít mindaddig, amíg a fejlesztés be nem fejeződik a barnamezős területen. A barnamezős „címke” csak akkor törölhető a rendszerből, ha a fejlesztés megvalósult, az ott lévő lakások, irodák stb. új tulajdonosra, bérlőre találtak.  A barnamezős kataszterben ezzel szemben a monitoring során sok terület úgy került törlésre, hogy a fejlesztés fizikailag még el sem indult, vagy csak a bontásnál tart, esetleg településrendezési szerződés miatt már nem vették figyelembe a kataszter felülvizsgálatánál, vagy telekalakítás már történt, de az építés még nem kezdődött meg, vagy ütemezett beruházás esetben még nem fejeződött be az utolsó ütem. Mindez a kataszter eredeti céljának megfelelő, ugyanakkor az alábbi megfontolás szempontjából nem megfelelő.  A fentiek tekintetében nem tartjuk helyénvalónak, hogy – vélhetően a barnamezős kataszter monitoring jellemzői miatt – számos barnamezős fejlesztési terület nem került feltüntetésre a TSZT Védelmi korlátozási területek tervlapján, miközben azokon a fejlesztés még teljes körűen nem fejeződött be. Különös jelentőséggel fog bírni a kijelölés, amennyiben a kijelölés összefüggésbe lesz hozható a kedvezményes lakás áfa újbóli megnyílásának lehetőségével. E tekintetben a 2019-es kataszterből részben átvett lehatárolások vagy azok nem teljes körű feltüntetése az időbeliség problematikája miatt egyes barnamezős fejlesztéseket rendkívül hátrányos helyzetbe sodorhat, miközben nem lehet cél, hogy egy megkezdett beruházás azért elakadjon a barnamezős vagy rehabilitációs fejlesztések körében, mert a településrendezési eszköz a fejlesztés fent említett időbeliségét nem vette figyelembe a lehatárolás során.  A FEJLESZTÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA A BARNAMEZŐS KIJELÖLÉS VONATKOZÁSÁBAN  A jelen dokumentáció a fentiek miatt született és arra szolgál, hogy láthatóvá váljék a vizsgált ingatlanok jelenlegi státus quoja az egyes fejlesztési és rendezési dokumentumokban, és hogy azok indokolt esetben felkerüljenek a TSZT felülvizsgálata során a Védelmi korlátozási területek tervlapjára, ha azon eddig nem lettek rögzítve. A vizsgálat során felhasználásra került dokumentumok a Budapest főváros honlapjáról letölthető, tehát publikus fejlesztési és rendezési dokumentumok. 2  Az alábbiakban röviden ismertetésre kerülnek a levelünk első részében meghatározott tematika szerinti térképi vizsgálatok, amelyek megalapozzák a TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek térképi kiegészítésére vonatkozó javaslatokat.  3.1. A vizsgált fejlesztési terület a fővárosi fejlesztési dokumentumokban   |  |  | | --- | --- | | Bemutatásra kerül a Budapest hosszú távú városfejlesztési koncepciójában (továbbiakban: Budapest 2030) szereplő, a koncepció dinamikus fejlesztést és beavatkozást igénylő területeit is ábrázoló „Kiemelt célok térbelisége”c. térképen való elhelyezkedés, annak érdekében, hogy megítélhető legyen a helyszín annak térszerkezeti és településszerkezeti jelentősége szerint. A térkép külön kiemeli az elsődleges és a másodlagos barnamezős fejlesztési céltérségeket, a városközpont többfunkciós rehabilitációs céltérségét, sematikusan jelölve azok fő használati irányait. |  | | Bemutatásra kerül a fejlesztési területeknek a főváros Integrált Fejlesztési Stratégiájának – ITS (továbbiakban: Budapest 2020) kijelölt akcióterületeihez való kapcsolódása is.  Külön térképen nem, de az összefoglaló értékelésben szerepel, ha a kerületi ITS kifejezetten rendelkezik a vizsgált fejelsztési területről |  | | Feltüntetésre kerül a Barnamezős Területek Fejlesztési Programjának (továbbiakban: Barnamezős TFP) összefoglaló térképén szereplő kijelölt helyszínekhez viszonyított elhelyezkedés. |  |   A fentiek esetében lehet, hogy egy-egy vizsgált fejlesztési terület nem esik pontosan egybe a fenti térképeken kiemelt területekkel, de a látható közelsége, szomszédsága indokolja a kitüntetett figyelmet, mert városszerkezeti szempontból fontos helyet foglal el a kívánatos térségi fejlesztések rendszerében.  3.2. A vizsgált fejlesztési terület a TSZT-ben   |  |  | | --- | --- | | A fejlesztési típusú terveket a rendezés követi. Bemutatásra kerül a vizsgált fejlesztési terület a hatályos TSZT 2017 területfelhasználási tervlapján, melyen látható a tervezett területfelhasználási kategória és emellett az is, hogy a hatályos TSZT jelentős változással érintett területként jelölte vagy nem. A mellette lévő térkép „TSZT felülvizsgálat 2020. március”-ként jelölt, ami a véleményezési dokumentumban szereplő változásokat is feltünteti. |  |   A TSZT szöveges dokumentuma kiemelt jelentőségű a célok megvalósítása tekintetben, és feladatként nevesíti rögtön az első oldalon: Barnamezős területek funkcióváltásának elősegítése. Szembeötlő, hogy esetenként a hatályos tervhez képest a jelentős változással való érintettség már nem, vagy csak kisebb területen szerepel a TSZT 2020 véleményezési dokumentumában.  A jelentős változással érintett területek megjelenítése különösen fontos, mivel arról a TSZT így nyilatkozik:  *„Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek.*  *A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak.”*  A barnamezős területekről a TSZT leírása is rendelkezik:  *„Az elsősorban az átmeneti zónában elhelyezkedő barnamezős területek megfelelő átstrukturálása, hasznosítása kulcskérdés a kompakt város elvén történő városfejlesztés szempontjából. A zóna heterogén volta miatt nem cél új környezetterhelő termelőtevékenységek megtelepedése.”*  A TSZT leírása a 11. oldalon jelzi, hogy az Étv. 8.§ (7) bekezdés szerinti barnamezős területek a 6. Védelmi, korlátozási területek c. tervlapon kerültek feltüntetésre, majd idézi a 2018. évi CXXXIX tv 12.§-át, valamint kitér a barnamező Étv. szerinti fogalmára is. Egyéb kiegészítést nem tesz.  3.3. A vizsgált fejlesztési terület a barnamezős kataszterben   |  |  | | --- | --- | | Bemutatásra kerül a 2019. decemberben készült felülvizsgált barnamezős kataszter egyik fő térképe és azon a fejlesztési terület jelölése. Ez a térkép az egyik legfontosabb, mivel jelzi azt is, hogy a legelső kataszter készítése óta milyen változáson esett át a vizsgált terület vagy annak szomszédsága. Ebben a tekintetben kiemelendő a térkép jelmagyarázata, mely értelmezi, hogy melyik év felülvizsgálata során szünt meg a barnamezős vagy egyéb fejlesztésre ajánlott területi kijelölés.  Az összefüggések bemutatása érdekében kivágatként az eredeti, tehát a barnamezős területet feltüntető dokumentum részlete is szerepel az adatlapon, ha a legfrissebb kataszter a területet már nem tartalmazza. |  |   3.4. A vizsgált fejlesztési terület összefoglaló értékelése  A fentiek rezüméjeként értékelésre kerül az adott terület a jelenlegi kijelölések és érintettségek alapján,továbbá az értékelés a területen a fejlesztési célt megjelölve annak jelenlegi stádiumára is utal.  3.5. Javaslat a védelmek és korlátozások tervlap módosítására  Az egyes fejlesztési területek adatlapja javaslati résszel zárul, mely a TSZT módosítás véleményezési dokumentációjának 6. Védelmi, korlátozási területek e. térképének részletét mutatja be a fejlesztési területtel és annak kiegészítésére tesz javaslatot a térképen. A legtöbb esetben a fejlesztési terület környezetét is elemezve nagyobb kiterjesztéssel kerül megjelenítésre a vizsgált fejlesztési terület, láttatva, hogy nem csak egy-egy telek jöhet e tekintetben számításba.  4**. ÖSSZEGZÉS, KÉRELEM**  A vizsgált fővárosi fejlesztési és rendezési dokumentumok, valamint a területek múltbéli és jelenlegi állapota tükrében vegyes kép rajzolódik ki. A vizsgált fejlesztéssel érintett telkekkel illetve fejlesztési területekkel kapcsolatban a következők állapíthatók meg:  • Egy-egy fejlesztési terület minden fővárosi dokumentum kiemelten jelölt térségében vagy területén, vagy annak közeli szomszédságában helyezkedik el.  • Vannak olyan fejlesztési területek, melyek ugyan a kiemelt térségek részeit képezik, de nem kerültek méretbeli okokból feltüntetésre a kataszterben és a TSZT Védelmi korlátozási területek tervlapján sem.  • Vannak olyan fejlesztési területek, melyek a kiemelt térségeken kívüliek, de mégis szerepelnek a barnamezős kataszterben, ugyanakkor a Védelmi korlátozási térképen vagy megjelennek, vagy nem.  A kép tehát meglehetősen vegyes. Kimondható, hogy számos, barnamezősként definiálható terület nem került megjelenítésre a TSZT védelmi korlátozási területek tervlapján „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek" megjelöléssel. Mindez a kedvezményes lakásáfa tekintetében hátrányosan érintheti a társaságunk érdekeltségébe tarozó barnamezős fejlesztési területeket, veszélybe sodorhatja azok célul kitűzött megújulását.  A fentiek okán kérjük, hogy az egyes űrlapok végén szereplő javaslatainkat megfontolva a TSZT védelmi korlátozási területek tervlapján a „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek" jelölést telkeink tekintetében feltüntetni szíveskedjenek. Esetenként javasoljuk a jelentős változással érintett terület lehatárolás jelölését, vagy visszaállítását is. | **Döntést nem igényel.**  „*Értékelve a feltüntetett területeket megállapítható, hogy számos,* ***eddig barnamezős területen*** *megvalósuló fejlesztéssel érintett (azaz barnamezős fejlesztés) – tehát az Étv. fogalomnak a funkcionális felsorolásával is megegyező – terület nem került feltüntetésre, miközben azon, vagy annak egy részén a* ***beruházás megkezdődött****, de még nem fejeződött be.”*  *„A barnamezős „címke” csak akkor törölhető a rendszerből, ha a fejlesztés megvalósult, az ott lévő lakások, irodák stb. új tulajdonosra, bérlőre találtak.”*  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, **fejleszthető területté alakítható.**  Amennyiben egy-egy beruházás már az építkezés fázisába ért, valószínűsíthetően az infrastruktúra fejlesztések és a megelőző kármentesítések már megtörténtek, ezért ezen területek már nem felelnek meg az Étv. barnamezős terület fogalom meghatározásának.  **„***Míg a barnamezős kataszter a jelen állapotokat mutatja, addig a TSZT, mint „terv” a jövőről szól. A kataszter alapján tervi idősíkon lehatárolt* ***feltüntetések hiánya azonban a kormány által bejelentett új törvényi lehetőség elvonásával járhat, ezért szükséges az egyes dokumentumok célját is tisztázni.”***  Az elfogadott Étv. módosítások alapján egyértelmű, hogy az „új törvényi lehetőség” nincs összefüggésben az Étv. 8.§ (7) bekezdése szerinti településrendezési eszközöken lehatárolandó barnamezős területek területi lehatárolásával, így a feltételezett hátrányos megkülönböztetés sem lehetséges ezen okból.   |  |  | | --- | --- | | *„Feltüntetésre kerül a Barnamezős Területek Fejlesztési Programjának (továbbiakban: Barnamezős TFP) összefoglaló térképén szereplő kijelölt helyszínekhez viszonyított elhelyezkedés.”* |  |   A Barnamezős TFP 2014 júniusában készült, így annak aktualitása már nem vehető figyelembe. |
|  |
|  | **V I I . K E R Ü L E T - K E R T É S Z U . 2 1 - 2 3 .**  *hrsz. 34348*    **A TERÜLET A TSZT-BEN**  A TSZT-ben és a TSZT felülvizsgálatában is Vt-V területfelhasználásba sorolt, bár jelentős változás jelöléssel nem érintett, az üres telek beépítésre vár.    *Hatályos TSZT TSZT felülvizsgálat 2020.március*    **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**     * A Budapest 2030-ban Városközpont – többfunkciós rehabilitációs céltérség területén helyezkedik el. * A Budapest 2020-ban a Nyugati pályaudvar akcióterületének térségéhez esik közel. * Barnamezős kataszterben mint „Belvárosi foghíj” szerepel, korábban a szomszédos telket is foghíjként tartalmazta a kataszter. * A kerületi ITS-ben az Erzsébet körúti akcióterülettel szomszédos, annak déli határa mentén található (AT2), ahol cél a nagy kereskedelmi tengely felélesztése, a körút funkcionális és környezeti megújítása, a megürült üzlethelyiségek kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátó vagy kulturális funkcióval való megtöltése, a közterületek fejlesztése, a Nagykörút brandjének kialakítása a főváros és kerületeinek összefogásával. * Helyi védett és védelemre javasolt épületek közvetlen szomszédja. * Pesti belváros szlömösödő területén helyezkedik el, mely folyamatos és nagymértékű műszaki és szociális városrész rehabilitációra szorul, átalakuló területrész. * Az üres telek átmenetileg felszíni parkolóként hasznosított.   **A FENTIEK ALAPJÁN BELVÁROSI FOGHÍJKÉNT AZONOSÍTHATÓ**  JAVASLAT A VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK TERVLAP MÓDOSÍTÁSÁRA    **Kérjük, hogy a Király utca – Erzsébet körút – Rákóczi út – Nagy Diófa utca – Klauzál tér - Kis Diófa utca által határolt rehabilitációra érett belső városi terület a TSZT felülvizsgálata során „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre.** | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  Az érintett ingatlanon 2000-es évek közepéig lakóépületek álltak, a fenti funkciók egyike sem volt megtalálható rajta, ezért a barnamezős terület törvényi definíciójának nem felel meg.  Az ezen kívüli átfogó javaslat szerint a Király utca – Erzsébet körút – Rákóczi út – Nagy Diófa utca – Klauzál tér - Kis Diófa utca által határolt rehabilitációra érett belső városi terület szintén nem megfeleltethető az Étv. szerinti definíciónak, továbbá a belváros legértékesebb, jellemzően zártsorú beépítésű részét kiemelten védendő karakterű területen helyezkedik el, jelentős mértékű átalakulása semmiképpen nem indokolt. |
|  | **VI I I . K ERÜLET - FUTÓ U. 5 - 9.**    **A TERÜLET A TSZT-BEN**  A TSZT-ben és a TSZT felülvizsgálatában is Ln-1 területfelhasználásba sorolt, bár jelentős változás jelöléssel nem érintett, az üres telek beépítésre vár.      **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**     * A Budapest 2030-ban Városközpont – többfunkciós rehabilitációs céltérség területén helyezkedik el, az „elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérségen” belül. * A Budapest 2020-ban a Népliget akcióterület mellett helyezkedik el. * A kerületi ITS alapján külön akcióterület ugyan nem érinti, de a közelben a Horváth Mihály tér megújítása tervezett. A rehabilitációs területek közvetlen szomszédságában van. * A TSZT Ln-1 lakóterületbe sorolta. * Barnamezős kataszterben 2016 óta szerepel, már akkor is parkolóként hasznosították. A szomszédos tömbökben számos hasonló helyzetű telek van. * Műemlék épület közvetlen szomszédja. * Leromlott állagú, bontandó épületek találhatók a telken. Korábban parkolóként hasznosították, jelenleg használaton kívüli.   **A F E N T I E K A L A P J Á N B E LVÁROSI FOGHÍJKÉNT AZONOSÍTHATÓ**  JAVASLAT A VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK TERVLAP MÓDOSÍTÁSÁRA    **Kérjük, hogy a VIII. kerület József körút – Üllői út – Korányi Sándor utca – Diószegi Sámuel utca – Orczy út – Baross utca által határolt számos már részben megvalósult, folyamatban lévő és tervezett városrehabilitációval érintett terület a szomszédos volt GANZ terület, volt Józsefvárosi pályaudvar és a remíz barnamezős területéhez kapcsolva a TSZT felülvizsgálata során „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre.** | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A kérdéses ingatlanon jelenleg is áll egy lakóépület, mindig is lakóterület volt, a fenti funkciók egyike sem volt megtalálható rajta, ezért a barnamezős terület törvényi definíciójának nem felel meg.  E miatt az ingatlan barnamezős területként való szerepeltetése nem indokolt.  Az ezen kívüli átfogó javaslat szerint a József körút – Üllői út – Korányi Sándor utca – Diószegi Sámuel utca – Orczy út – Baross utca által határolt rehabilitációra érett belső zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterületei szintén nem megfeleltethetőek az Étv. szerinti definíciónak. |
|  |
|  | **VIII. KERÜLE T - ILLÉS U. 6 - 1 0 .**  *hrsz. 35870*      **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**     * A Budapest 2030-ban Városközpont – többfunkciós rehabilitációs céltérség területén helyezkedik el, az „elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérségen” belül. * A Budapest 2020-ban a Népliget akcióterületen belül helyezkedik el, a K1 – Orczy Negyed – szociális városrehabilitáció projekt területén belül található. * A Barnamezős TFP-ben szerepel, számos más barnamezős terület sűrűsödik a terület környezetében. * A TSZT Ln-1 lakóterületbe sorolta. * Barnamezős kataszterben 2016-tól sok környező telekkel együtt szerepel. Korábban foghíjként, a 2019-es felülvizsgálatban mint „Belvárosi foghíj” került feltüntetésre. * A kerületi ITS Orczy negyed akcióterületén belül helyezkedik el, ami komplex szociális városrehabilitációs beavatkozások helyszíne, ahol a fő cél, a terület felzárkóztatása, így a negyed épületállományának megújítása, élhető lakókörnyezet teremtése, a bűnügyi problémák kezelése, illetve a lakosság készségeinek, kooperációjának jelentős fejlesztése egy hosszú lefutású beavatkozás-sorozat keretein belül. * A telek több mint tíz éve üres, használaton kívüli.   A F E N T I E K A L A P J Á N  **AZ ÉTV SZERINTI BANAMEZŐS TERÜLETKÉNT AZONOSÍTHATÓ**    **Kérjük, hogy a VIII. kerület József körút – Üllői út – Korányi Sándor utca – Diószegi Sámuel utca – Orczy út – Baross utca által határolt számos már részben megvalósult, folyamatban lévő és tervezett városrehabilitációval érintett terület a szomszédos volt GANZ terület, volt Józsefvárosi pályaudvar és a remíz barnamezős területéhez kapcsolva a TSZT felülvizsgálata során „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre.** | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az Étv. fogalommeghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A kérdéses ingatlanon 2005-ben még lakóépületek álltak, mindig is lakóterület volt, a fenti funkciók egyike sem volt megtalálható rajta, ezért a barnamezős terület törvényi definíciójának nem felel meg.  E miatt az ingatlan barnamezős területként való szerepeltetése nem indokolt.  Az ezen kívüli átfogó javaslat szerint a József körút – Üllői út – Korányi Sándor utca – Diószegi Sámuel utca – Orczy út – Baross utca által határolt rehabilitációra érett belső zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterületei szintén nem megfeleltethetőek az Étv. szerinti definíciónak. |
|  |
|  | **VIII . KERÜLET – CORVIN SÉTÁNY - BÓKAY JÁNOS U. - TÖMŐ U . - LEONARDO DA VINCI U . ÁLTAL HATÁROLT TÖMB**  *hrsz. 36255*      **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**     * A Budapest 2030-ban Városközpont – többfunkciós rehabilitációs céltérség területén helyezkedik el, az „elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérség” határán. * A Budapest 2020-ban a Népliget akcióterület mellett helyezkedik el. * A Barnamezős TFP-ben szerepel, a terület környezetében is számos barnamezős területet jelöl. * A TSZT területfelhasználási tervlapján is jelentős változással érintett területként szerepel Ln-2 lakóterületként. * A 2016-os barnamezős kataszter még a Corvin Sétány végét jelentő két teljes tömböt jelölte. Bár a telek a kataszterben csupán „Foghíj” kategóriába tartozott, az egész Corvin Sétány több mint projekt, valójában egy klasszikus városrekonstrukciós-rehabilitációs fejlesztés, így barnamezős fejlesztésként azonosítható, melynek részét képezi a telek is. A kataszterből a megkezdett fejlesztések miatt a terület későbbi felülvizsgálatok során kikerült (a 2019-es kataszterben már csak hrsz-ként szerepel). * A terület kerületi rehabilitációs program területén helyezkedik el (Corvin- sétány akcióterületen). A kijelölés célja a területen folyamatban lévő fejlesztés, illetve az ahhoz kapcsolódó pozitív és negatív járulékos hatások egységes szemlélettel történő, komplex kezelése, így a népesség növekvő ellátási igényeinek biztosítása, illetve az újonnan épülő és a megmaradt lakóházak között várhatóan megjelenő szociális feszültségek kezelése.   **A FENTIEK ALAPJÁN A TERÜLET**  **AZ ÉTV SZERINTI BARNAMEZŐS TERÜLETKÉNT AZONOSÍTHATÓ**    **Kérjük, hogy a VIII. kerület József körút – Üllői út – Korányi Sándor utca – Diószegi Sámuel utca – Orczy út – Baross utca által határolt számos már részben megvalósult, folyamatban lévő és tervezett városrehabilitációval érintett terület a szomszédos volt GANZ terület, volt Józsefvárosi pályaudvar és a remíz barnamezős területéhez kapcsolva a TSZT felülvizsgálata során „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre** | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az Étv. fogalommeghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A kérdéses ingatlanon 2018-ban még lakóépületek álltak, mindig is lakóterület volt, a fenti funkciók egyike sem volt megtalálható rajta, ezért a barnamezős terület törvényi definíciójának nem felel meg.  E miatt az ingatlan barnamezős területként való szerepeltetése nem indokolt.  Az ezen kívüli átfogó javaslat szerint a József körút – Üllői út – Korányi Sándor utca – Diószegi Sámuel utca – Orczy út – Baross utca által határolt rehabilitációra érett belső zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterületei szintén nem megfeleltethetőek az Étv. szerinti definíciónak. |
|  |
|  | **VI I I . K ERÜLE T – TÖMŐ U . - B ALASSA U . - APÁTHY ISTVÁN U. - SZIGON Y U . ÁLTA L HATÁROLT TÖMB**  *hrsz. 36186; 36193; 36194*      **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**     * A Budapest 2030-ban Városközpont – többfunkciós rehabilitációs céltérség területén helyezkedik el, az „elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérség” határán. * A Budapest 2020-ban a Népliget akcióterület mellett helyezkedik el. * A Barnamezős TFP-ben szerepel, a terület környezetében is számos barnamezős területet jelöl. * A barnamezős kataszter 2019-es felülvizsgálatában csupán „Foghíj” kategóriába tartozik, a terület a Corvin sétány hatásterületébe tartozik. A Corvin Sétány több mint projekt, valójában egy klasszikus városrekonstrukciós-rehabilitációs fejlesztés, így barnamezős fejlesztésként azonosítható, mely városmegújításnak részét képezi a telek is. * A terület kerületi rehabilitációs program területén helyezkedik el (Corvin- sétány akcióterületen). A kijelölés célja a területen folyamatban lévő fejlesztés, illetve az ahhoz kapcsolódó pozitív és negatív járulékos hatások egységes szemlélettel történő, komplex kezelése, így a népesség növekvő ellátási igényeinek biztosítása. * A korábbi épületek elbontásra kerültek, jelenleg üres telek.   **A FENTIEK ALAPJÁN AZ ÉTV S ZERINTI BARNAMEZŐ S TERÜLETKÉNT AZONOSÍTHATÓ**  **Kérjük, hogy a VIII. kerület József körút – Üllői út – Korányi Sándor utca – Diószegi Sámuel utca – Orczy út – Baross utca által határolt számos már részben megvalósult, folyamatban lévő és tervezett városrehabilitációval érintett terület a szomszédos volt GANZ terület, volt Józsefvárosi pályaudvar és a remíz barnamezős területéhez kapcsolva a TSZT felülvizsgálata során**  **„Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre.** | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az Étv. fogalommeghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A kérdéses ingatlanon 2005-ben még lakóépületek álltak, ill. a Tömő utca mentén még ma is állnak, mindig is lakóterület volt, a fenti funkciók egyike sem volt megtalálható rajta, ezért a barnamezős terület törvényi definíciójának nem felel meg.  E miatt az ingatlan barnamezős területként való szerepeltetése nem indokolt. |
|  | |  | |  | | **IX . KERÜLET - BALÁZS BÉLA U. 24 - 28 / B .**  *hrsz. 37379/1*      **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**     * A Budapest 2030-ban Városközpont – többfunkciós rehabilitációs céltérség területén helyezkedik el. * A Budapest 2020-ban a Népliget akcióterület mellett és a Budapest Dél akcióterülettől kissé északra helyezkedik el. * A Barnamezős TFP a kerületrészben számos foghíjat jelöl. * Hasonlóan a Barnamezős kataszter is számos, méretében hasonló, (és kisebb) foghíjat is megjelöl. * Kerületi önkormányzati rehabilitációs program területén helyezkedik el (Városrehabilitációs akcióterület AT1). A már meglévő, jól működő városrehabilitációs program folytatásaként a meglévő értékek megőrzésére alapozva cél az értékes épületállomány felújítása, az értéktelen, avult állapotú épületek bontása, továbbá a szabad terek megfelelő minőségű zöldfelületi kialakítása az optimális városi élettér megújulása érdekében. * A tömb környezetében az elmúlt két évtized során szinte minden tömb megújult, ennek a megújulásnak a része az érintett telek is. * A Kerekerdő park szomszédságában lévő tömbben a közvetlen szomszédos épület helyi védelem alatt áll. * A telken lévő korábbi lakóépületek elbontásra kerültek   **A FENTIEK ALAPJÁN AZ ÉTV SZERINTI BARNAMEZŐS TERÜLETKÉNT AZONOSÍTHATÓ**    **Kérjük, hogy a IX. kerület Üllői út – Haller u. – Soroksári út – Tinódi u. – Vaskapu u. – Ipar u. – Mester u. – Thaly K. u. – Balázs B. u. – Viola u. – Tűzoltó u. – Thaly K. u. által határolt Ferencvárosi városrehabilitációs akcióterületet és a volt Malmok barnamezős környékét tartalmazó lehatárolás a TSZT felülvizsgálata során „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre.** | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket – amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  Az érintett ingatlanon 2015-ig lakóépületek álltak, a fenti funkciók egyike sem volt megtalálható rajta, ezért a barnamezős terület törvényi definíciójának nem felel meg.  Az átfogó javaslat szerinti, az Üllői út – Haller u. – Soroksári út – Tinódi u. – Vaskapu u. – Ipar u. – Mester u. – Thaly K. u. – Balázs B. u. – Viola u. – Tűzoltó u. – Thaly K. u. által határolt Ferencvárosi városrehabilitációs akcióterület és a volt Malmok barnamezős környékét tartalmazó lehatárolás az elmúlt években jelentős lakófejlesztésre is alkalmas területei átalakultak, így nem javasolt az Étv. szerinti barnamezős terület kijelölésére. |
|  | | **IX . KERÜLET - VASKAPU U. 32 - 34.**  *hrsz. 37987*      **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**     * A Budapest 2030-ban lakóterületek és munkahelyek fejlesztési térségébe tartozik, az „elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérségen” belül. * A Budapest 2020-ban a Budapest Dél akcióterület északi határán helyezkedik el. * A Barnamezős TFP a terület közvetlen környezetében számos barnamezős területet jelöl. A terület közvetlen szomszédságában jelenleg ipari terület található. * A TSZT-ben a terület Vi-1 intézményterületbe tartozik. * Az eredeti Barnamezős kataszterben a terület az egykori Hungária Malomudvar tömbjével szomszédos, melyet a kataszter „klasszikus barnamezős területként jelölt” * Miközben a terület környezetében jelentős beruházások zajlottak a közelmúltban (MTA Kutatóház, Akadémia Garden, Allure Residence, stb.) a telket magába foglaló tömb jelentős része továbbra is leromlott állapotú, alulhasznosított, számos területe használaton kívüli. * A kerületi ITS-ben a „Multimodális intézményterülettel szomszédos, annak észak-keleti határa mentén található (AT3)", ahol cél a vágóhíd és környezetének kulturális fejlesztése. Ennek kibontakozása folyamatban van. * A telken a korábbi épületek bontásra kerültek, a telek jelenleg üres, hasznosítatlan.   **A FENTIEK ALAPJÁN AZ ÉTV SZERINTI BARNAMEZŐS TERÜLETKÉNT AZONOSÍTHATÓ**  Kérjük, hogy a IX. kerület Haller u. – Mester u. – Máriássy u. – Soroksári út által határolt Ferencvárosi volt vágóhíd barnamezős környéke a TSZT felülvizsgálata során „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre. | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket – amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható. Az érintett ingatlanon 2019-ig lakóépület állt, a fenti funkciók egyike sem volt megtalálható rajta, ezért a barnamezős terület törvényi definíciójának nem felel meg.  Az átfogó javaslat szerinti, a Haller u. – Mester u. – Máriássy u. – Soroksári út által határolt Ferencvárosi volt vágóhíd barnamezős környéke az utóbbi években az ingatlanfejlesztések egyik fókuszpontja. A területen a lakó funkció kialakulásának kedvezett, holott a terület elsősorban vegyes, intézményi terület fejlesztésére alkalmas, amely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. |
|  | |  | | **IX . KERÜLET - VASKAPU U. 43 - 49 .**  *hrsz. 38001*        **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**     * A Budapest 2030-ban lakóterületek és munkahelyek fejlesztési térségébe tartozik, az „elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérségen” belül. * A Budapest 2020-ban a Budapest Dél akcióterület határán helyezkedik el. * A Barnamezős TFP-ben szerepel és a terület közvetlen környezetében is számos barnamezős területet jelöl. * A TSZT-ben a terület Vt-V intézményterületbe tartozik. * Az eredeti Barnamezős kataszterben a telek az egykori Hungária Malomudvar tömbjének részeként „klasszikus barnamezős területként” szerepelt. A 2018- as felülvizsgálat során a kataszterből a tömb kikerült, melynek okát a kataszter leírása a területen megindult modernizációval magyarázza. A Hungária Malomudvar területén ugyan valóban történtek korszerűsítések, átfogó megújulásról, funkcióváltásról ugyanakkor koránt sem lehet még beszélni. Miközben a terület környezetében jelentős beruházások zajlottak a közelmúltban (MTA Kutatóház, Akadémia Garden, Allure Residence, stb.), a telket magába foglaló tömb jelentős része továbbra is leromlott állapotú, alulhasznosított, számos területe használaton kívüli. * A kerületi ITS-ben a „Multimodális intézményterülettel szomszédos, annak észak-keleti határa mentén található (AT3)", ahol cél a vágóhíd és környezetének kulturális fejlesztése. Ennek kibontakozása folyamatban van. * A telken továbbra is felhagyott, bontandó ipari épületek állnak, közvetlen szomszédja műemléki védett ipari épület   **A FENTIEK ALAPJÁN AZ ÉTV SZERINTI BARNAMEZŐS TERÜLETKÉNT AZONOSÍTHATÓ**    **Kérjük, hogy a IX. kerület Haller u. – Mester u. – Máriássy u. – Soroksári út által határolt Ferencvárosi volt vágóhíd barnamezős környéke a TSZT felülvizsgálata során „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre.** | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket – amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható. Az érintett ingatlanon 2019-ig lakóépület állt, a fenti funkciók egyike sem volt megtalálható rajta, ezért a barnamezős terület törvényi definíciójának nem felel meg.  Az átfogó javaslat szerinti, a Haller u. – Mester u. – Máriássy u. – Soroksári út által határolt Ferencvárosi volt vágóhíd barnamezős környéke az utóbbi években az ingatlanfejlesztések egyik fókuszpontja. A területen a lakó funkció kialakulásának kedvezett, holott a terület elsősorban vegyes, intézményi terület fejlesztésére alkalmas, amely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. |
|  | |  | | **XI . KERÜLET - FELSŐ HATÁ R ÚT - B UDAÖRSI ÚT - RUPPHEGYI ÚT - KIRÁLY LILIOM UT A**  **ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**  *hrsz. 1289/6, 1296/1, 1296/3, 1296/8, 1528/9, 1528/13, 1579/2*    **A TERÜLET A BARNAMEZŐS KATASZTERBEN**  A terület a barnamezős kataszterben nem szerepel. Környezetében a Budaörsi virágpiac területe számít barnamezős területnek. Mivel a területen korábban mezőgazdasági kereskedelmi üzem működött, így a kataszter (azonosan pl. Békásmegyer északi városkapu térségével) a területet az Étv. szerinti barnamezős területként nevesíthetné.    **Barnamezős kataszter 2019 felülvizsgálata korábbi kataszteri előzményekkel**    **A terület korábbi hasznosítása (forrás: Google Earth légifelvétel 2014)**  **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**   * A Budapest 2030-ban a „lakóterületek fejlesztési térsége” területén helyezkedik el a városhatáron. * A Spanyolrét és Madárhegy városrészeket a kerületi ITS hálózatos projekt érinti (H8.2), mely a helyi, kerületi felszíni vízfolyás rendezését és ahhoz kapcsolódóan zöldfolyosó erősítését, illetve a megfelelő vízelvezető rendszer kialakítását irányozza elő. * A korábban mezőgazdasági kereskedelmi üzemként funkcionálió területen a Sasad Resort városrész léptékű lakásfejlesztés befejező ütemei. * A terület szennyezett volt, aminek kármentesítése részben már megtörtént. * Olyan földrészlet, amely kereskedelmi célú felhasználást követően felhagyott üres telekké vált, ugyanakkor műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható. * A TSZT-ben jelentős változással érintett terület * Környezetében is számos jelentős változással érintett terület található, térségi átalakulás várható Kelenföld vonzáskörzeteként.   **A F E N T I E K A L A P J Á N**  **ÉTV SZERI NTI BARNA MEZŐ S TERÜLETKÉ NT AZONOSÍTHATÓ**    **Kérjük, hogy a XI. kerület Felsőhatár út – Alsóhatár utca – M1-M7 autópálya – Egérút – Balatoni út – Őrmezei út – Egérút – Pajkos utca – Hadak útja – Etele út – Somogyi út - Fraknó utca – Ballagi Mór utca – Bartók Béla út – Vasút - Budaörsi út – Keltike lejtő – Beléndek utca – Ripphegyi út – Királyliliom utca utca által határolt terület mint a Kelenföldi Pályaudvar tágabb környezetének környéke a TSZT felülvizsgálata során „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre.** | **Részben elfogadásra javasolt.**  A javaslatban szereplő ingatlanok szerepeltetésre kerülnek a TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi és korlátozási területek tervlapján, mivel a telekcsoport településszerkezet alakítását befolyásoló együttes.    Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A fentiek alapján az átfogó javaslat szerinti, aFelsőhatár út – Alsóhatár utca – M1-M7 autópálya – Egérút – Balatoni út – Őrmezei út – Egérút – Pajkos utca – Hadak útja – Etele út – Somogyi út - Fraknó utca – Ballagi Mór utca – Bartók Béla út – Vasút - Budaörsi út – Keltike lejtő – Beléndek utca – Ripphegyi út – Királyliliom utca által határolt terület jelentős része lakóterület, valamint mező- és erdőgazdasági területeket foglal magába, amelyek nem felelnek meg a barnamezős terület törvényi definíciójának. A definíciónak megfelelő területek feltüntetésre kerülnek. |
|  | |  | |  | | **VÁ CI ÚT - MEDER U . - ÚJPESTI ÖBÖL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**  *hrsz. 25947; 25953/1; 25953/2; 25958/3; 25958/4; 25958/7; 25958/8; 25958/11; 25958/12; 25964/1; 25964/2; 25964/5; 25964/9; 25964/10; 25964/12; 25964/13; 25964/14; 25964/15; 25964/16; 25964/17; 25964/18; 25964/19; 25964/20; 25964/21; 25964/22;*  *25964/28; 25990/1; 25990/2*      **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**     * A Budapest 2030-ban lakóterületek fejlesztési térsége és munkahelyek fejlesztési térsége területén helyezkedik el, az „elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérség” területén belül van. * Budapest 2030 alapján közösségi közlekedéssel kiválóan ellátott fejlesztési céltérség, városias fejlesztési terület, ahol cél a Duna-part hozzáférhetőségének javítása, vízparti szabadidős zónák kialakítása, kikötési kapacitások bővítése, úszó szabadidős- és vendéglátó egységek számának és szolgáltatási színvonalának emelése. * A Budapest 2020-ban a Margit sziget és a Fina akcióterület közelében van.. * Barnamezős TFP jelöli. * A TSZT-ben Ln-2, Vt-M, Vi-1 és Zkp területfelhasználású, jelentős változással érintett terület. * A kerületi ITS-ben a Marina Part akcióterület, továbbá Duna - Rákos-patak - Népsziget ökológiai folyosó,illetve a Fővárosi jelentőségű irodatengely hálózatos projektek részben érintik. * A korábbi Ganz Magyar Hajó és Darugyár területe. A területen korábban meglévő gyárépületek felszín alatti maradványai és a vasúti töltés elbontandók. Árvízveszélyes terület. A Dunamenti rehabilitációs projektek egyik legfontosabb eleme. * Talajszennyzettséggel érintett terület. * Városrész léptékű rozsdamezős fejlesztési terület.   **A F E N T I E K A L A P J Á N**  **AZ ÉTV S ZERINTI BARNAMEZŐ S TERÜLETKÉNT AZONOSÍTHATÓ**    **Kérjük, hogy a IV. és XIII. kerületi Duna menti sáv a fenti lehatárolásnak megfelelően a TSZT felülvizsgálata során „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre.** | **Részben elfogadásra javasolt.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket – amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A fentiek alapján a kérdéses ingatlanok közül a 25958/3, 25964/1, 25964/2, 25964/5, 25964/9, 25964/10, 25964/12, 25964/13, 25964/14, 25964/15, 25964/16, 25964/17, 25964/18, 25964/19, 25964/20, 25964/21, 25964/28, 25990/1, 25990/2 hrsz-ú telkek feltüntetésre kerültek, ezek területe kiegészítésre kerül a javaslatban szereplő 25958/11, 25958/12, 25953/1 és 25953/2 hrsz.-ú telkekkel, amelyek megfelelnek a barnamezős terület törvényi definíciójának.  A 25958/4, 25958/7, 25958/8 hrsz.-ú telkek nem felelnek meg az Étv. fogalom- meghatározásának, közterületi utak és egy működő irodaház.  Megvizsgálva a javaslatban szereplő lehatárolást, figyelembe véve a terület jelenlegi használatát, a már megtörtént és folyamatban lévő fejlesztéseket az alábbi telkek szerepeltetésre kerülnek: |
|  | |  | |  | | **XIV . KERÜLET - FISCHER ISTVÁN U. 123 - 125 .**  *hrsz. 40091/13, 40091/14*      **ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS**     * A Budapest 2030-ban lakóterületek fejlesztési térségébe tartozik a terület. * A Barnamezős TFP-ben szerepel. * A TSZT-ben Ln-3 lakóterületi besorolást kapott, a hatályos tervben jelentős változással érintett területként szerepel, ugyanakkor a felülvizsgálat már nem szerepelteti ezt a jelölést. * A barnamezős kataszterben 2016-ban még szerepelt a terület mint „klasszikus barnamezős terület”, majd a 2017-es felülvizsgálat során kikerült abból. * A kerületi ITS-ben Alsórákos déli rész – Vezér út térsége akcióterület érinti, ahol fő cél a szegregálódási folyamatok megállítása, a Rákos-patak revitalizálása, a patak menti területek rekreációs és ökológiai megújítása, hálózati kapcsolatok kiépítése, továbbá a hagyományos vásárló utcák karakterének erősítése. * A területen meglévő korábbi épületek lebontásra kerültek. Olyan földrészlet, amely ipari célú felhasználást követően felhagyott üres telekké vált, ugyanakkor műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.   **A FENTIEK ALAPJÁN**  **AZ ÉTV SZERINTI BARNAMEZŐS TERÜLETKÉNT AZONOSÍTHATÓ**    **Kérjük, hogy a XIV. kerület Thököly út - Csömöri út – Öv utca – Németpróna utca – Miskoci utca – Mogyoródi út – Fischer István utca – Egressy út – Vezér utca – Bosnyák utca – Lőcsei út – Rózsavölgyi tér – Szabács utca – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Róna utca által határolt terület a TSZT felülvizsgálata során „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kerüljön megjelenítésre.** | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalom-meghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.    Az érintett ingatlanokon 1960-es évekig a Paskál Malom állt, ezt követően Univerzum Autójavító Vállalat Miskolci utcai telepe volt, ahol gazdasági tevékenység folyt. A telkeket a FUTUREAL csoport vásárolta meg, és Cordia Thermal Zugló néven lakópark-beruházásba kezdett. A területen megindult fejlesztés és az azt megelőző kármentesítés már megtörtént, ezért nem felel meg az Étv. barnamezős terület fogalom meghatározásának.  Az átfogó javaslat szerinti Thököly út - Csömöri út – Öv utca – Németpróna utca – Miskoci utca – Mogyoródi út – Fischer István utca – Egressy út – Vezér utca – Bosnyák utca – Lőcsei út – Rózsavölgyi tér – Szabács utca – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Róna utca által határolt terület elsősorban vegyes, helyi központ és intézmény terület fejlesztésére, rekreációs területek kialakítására alkalmas. A lehatárolt terület nem képez egy összefüggő településszerkezet szempontjából együtt kezelhető településszerkezeti egységet, így a javasolt barnamezős terület kijelölése nem javasolt. |

| **14.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Keresztes Sándor  *(ügyiratszám:FPH059 /390 - 96 /2020* |  | A főváros honlapján közzétett partnerségi egyeztetési felhívásukra hivatkozva az alábbi észrevételt teszem:  Kérem, hogy a terv 65-431-es szelvényén található, a csatolt mellékletben karikázott területet - a Vi-2 területfelhasználási kategóriából kivéve - zöldterületté, pontosabban közparkká átsorolni szíveskedjenek.  Indoklás:  Az átsorolás lényegében a jelenlegi tényleges állapotot rögzítené. A szóban forgó Duna-parti telken a XXII. kerületi önkormányzat az elmúlt években DunaFok néven létrehozott egy jelentős zöldfelülettel rendelkező szabadidős játék- és sportterületet az ehhez tartozó létesítményekkel (a képeket itt lehet megtekinteni). Ennek egyetlen összefüggő gyepfelületén azonban most egy versenysport célú jégcsarnokot kívánnak létesíteni. A jelenlegi besorolás ezt a beruházást lehetővé teszi. Megvalósítása viszont nemcsak jelentősen rontaná a valójában közparkként működő terület használati és kondícionáló értékét, hanem a vele járó forgalmi terhelés a méretét és minőségét is csökkentené.  Hozzá kell tennem. hogy a mellékleten látható közpark megnevezésű területek ilyen funkciókat nem látnak el.  A Savoyai tér, valamint a Városháza tér valójában (köz)kertek, ahol a vizualitáson (dísznövények) kívül csak néhány pad szolgálja a pinenést. A Szent István tér viszont lényegében egy nagy játszótér, amely ennek megfelelően korlátozott funkciójú, és zöldfelülettel gyakorlatilag nem rendelkezik.  Ergo Budafok-Belvárosnak jelenleg egyedül a DunaFok az egyetlen megfelelő méretű és multifunkcionális zöldterülete, amelynek megóvása közérdek. | **Elfogadásra nem javasolt.**  Jelenlegi rendeltetése alapján kijelölhető a Kerületi építési szabályzatban a „DunaFok” területén új zöldterület, a TSZT előzetes módosítása nem szükséges hozzá. |

| **15.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **15.** | Pacont Kft.  FPH 059/390-100/2020 | a) | Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2017) és Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) felülvizsgálatának munkaközi véleményezése (partnerségi egyeztetése) keretében a két fővárosi terv módosítását kérelmezzük két témakörben:  1.magasházas kijelölés  2. barnamezős terület kijelölés meghatározása .  1. Társaságunk a Pacont Kft., mint a Budapest XIII. kerület Váci úti egykori Láng Gépgyár tulajdonosa, a 25896/1 és 25896/2 hrsz.-ú területeket tervezi fejleszteni. A területen olyan városépítészeti, építészeti együttest kíván megvalósítani több ütemben, amelyben harmonikus zöld környezetben elsődlegesen „A" kategóriájú irodaházak és kisebb mértékben az ezeket kiegészítő kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató intézmények ,valamint minőségi kulturális funkciók elhelyezése szerepel.  A fejlesztés előkészítése , a beépítés előzetes megfogalmazása érdekében telepítési és beépítési tanulmányterv készült. Az ebben megfogalmazott városépítészeti koncepció szerint, a Váci út és Vizafogó utca sarkán 65 m legmagasabb pontú magasház elhelyezése is ajánlott a beépítési mérték visszaszorítása, és minél több zöldfelület elhelyezése érdekében.  Ezen a helyszínen 65 méteres magasház, vagy magasházak együttese erőteljesebben hangsúlyozza a Dunára vezető Vizafogó tengely vonalát, markánsabban jelöli a fontos forgalmi kereszteződést. Nagyobb magasságú sarki épület kialakítása által a fejlesztési területen többlet szintterület megépítése nélkül csökkenthető a tömbbelsőn belüli beépítési intenzitás.  Fenti céljaink elérése érdekében kezdeményezzük a hatályos TSZT 2017 „Szerkezeti tervlap, 3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassag1 korlátozások területi lehatárolása" tervlap, valamint az FRSZ 11 Egyes területek beépítési magassága és magas építmények számára kijelölt területek" című 3. mellékletben a 65 m legmagasabb ponttal rendelkező magasházak helyének kijelölését területünk északi, Váci út és Esztergomi út közé eső területén, a Vizafogó utca és a Rozsnyai utca déli közterületi határának meghosszabbításától 35 méterre délre eső, azzal párhuzamos vonal által határolt területrészére. {lásd az ábrán) | **Elfogadásra javasolt.**  Az érintett telek a Váci út menti dinamikusan fejlődő területsávban helyezkedik el, amely mára a főváros egyik reprezentatív irodatengelyévé alakult. Fejlődését a helyszín kedvező adottságai – a jó megközelíthetőség, a közösségi közlekedést biztosító metróvonal jelenléte, szolgáltatások megléte és a Duna közelsége – együttesen erősítenek.  A további fejlesztések során, a Váci úti tengely kiemelt pontjainak – mint amilyen a Vizafogó utcai kereszteződés is – magassági kihangsúlyozása városépítészeti szempontból indokolt lehet, ezért a telek északi, az útkereszteződéshez közeli részén kijelölésre kerül a kérelemben szereplő, 65 méter legmagasabb pontú magasház elhelyezését lehetővé tevő terület.. |
| b) | 2 . Fentiek mellett kérjük, hogy a TSZT 2017 11Szerkezeti tervlap, 6. Védelmi, korlátozási e. mellékletén  szíveskedjenek fenti területünket is feltüntetni a településszerkezet alakítását befolyásoló  barnamezős területek" között, tekintettel arra, hogy a 8 hektárt is meghaladó terület megfelel az Étv. barnamezős terület fogalmának (Étv. 2.§ 43. pont ). | **Elfogadásra javasolt.**  A javasolt telkek felvételre kerülnek a szomszédos telkekkel együtt, mivel a telekcsoport településszerkezetet befolyásoló együttes. |

| **16.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **16.** | TRIAD Real Estate Kft.  *(ügyiratszám:FPH059 /390 - 94 /2020)* |  | Ezúton szeretnénk kérni, hogy a Budapest XIX. ker Szabó Ervin utca 34 szám alatt található HRSZ:162647 alatti telkünket a barnamezős övezetbe sorolni szíveskedjenek.  A terület az országos vasúthálózat közvetlen védelmi zónájában van. Évszázados környezeti terhelést kapott a gőzmozdonyok károsanyag kibocsátása által. A terület előtt két vasútvonal fonódó szakasza húzódik a hálózat kiépülése óta.  Ez a forgalom és szerelvények állandó rendezése, manipulációs tevékenysége által fokozott terheléssel járt, a terület felszíni rétegei ezáltal szennyeződtek. A fejlesztés által a felszíni rétegek eltávolításra kerülnek.  Melléklet: régi térképek. | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) fogalommeghatározása szerint a barnamezős terület olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.  A kérdéses ingatlanon a 2000-es évek közepéig lakóépületek álltak, mindig is lakóterület volt, a fenti funkciók egyike sem volt megtalálható rajta, ezért a barnamezős terület törvényi definíciójának nem felel meg. E miatt az ingatlan barnamezős területként való szerepeltetése nem indokolt. |

| **17.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **17.** | *:FPH059 /390 - 95 /2020)* |  | A „Budapest főváros településszerkezeti tervének (tszt 2017) és Budapest főváros rendezési szabályzatának (frsz) felülvizsgálata” kapcsán megadott elektronikus véleménynyilvánítási lehetőséggel szeretnék élni.  Az „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető területek” táblázatban a 22. sorban az Óhegy átsorolásának a feltétele 2 db csomópont megépítése, de a csomópontok megépítése nélkül a terület 30 %-a így is beépíthető.  Szeretném a figyelmükbe ajánlani az Óhegy-i területen a Kunyhó utcát, mely a fentebb taglalt övezetbe esik. Itt jellemzően művelés alól kivett zártkerti ingatlanok találhatóak, többnyire rendezett tulajdoni viszonyokkal. A Kunyhó utca a Dukát utcából nyílik, és a Dukát utca belterületi övezetbe tartozik, ennek megfelelően minden közművel rendelkezik. A Kunyhó utcában jelenleg villany, víz, és gáz közmű található, egyedül a csatorna hiányzik. Az utcában az ingatlantulajdonosok általi mezőgazdasági tevékenység minimális, továbbá minden oldalról belterületi ingatlanok veszik közre ezt a környéket, így ezért sem érthető, hogy a kerületnek ez a része miért nem lett még belterületbe vonva.  Kérném a Tisztelt Városrendezési Csoportot, hogy a lehetőségekhez mértem, a 30 %-ba kerüljön bele a XXII. kerület Kunyhó utca átminősítése, belterületbe vonása. | **Döntést nem igényel.**  A településszerkezeti terv a város egészének fejlődését szem előtt tartva határozza meg a területfelhasználást és annak feltételrendszerét.  Ezen keretek között a kerületi önkormányzat keletkezteti az építési jogot, tehát Óhegy esetében a XXII. kerület önkormányzatának a kompetenciájába tartozó döntés annak meghatározása, hogy mely területek tartoznak az óhegyi terület azon 30%-ba, amelyekhez nem kapcsolódik a TSZT-ben szereplő infrastruktúra fejlesztési kötelezettség. |

| **18.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **18.** | *FPH059 /390 - 102 /2020)* |  | A fent nevezett terület, a II. kerületben, Erzsébetligeten fekvő, 59.174/2 hrsz-ú közel 9 hektáros telek a most véleményezése kerülő tervekben közjóléti erdő ( Ek ) területfelhasználási kategóriába esne.  Kérjük, hogy területünket sorolják vissza a mezőgazdasági terület kategóriába !  Indoklás:  - A területünk mezőgazdasági terület volt, távlatilag lakóterületbe vonhatóan ( Mg-mf).  - A területet jelzéseink és tiltakozásunk ellenére sorolták a mai kategóriába.  - Mártonffy Miklós úr mellékelt levelében említi, hogy a terület az átlagosnál jobb minőségű szántóföld. Az erdészeti hatóságtól kért szakvélemény szerint pontosan ezért nem javasolt a terület erdősítési, amit az állami erdőhatóság nem is tervez. ( levelük mellékelve)  - Szintén az idézett levélben írja Budapest főépítésze, hogy tájképvédelmi szempontból a szántóföldi művelés is szóba jöhet. Kérjük, akkor engedélyezzék !  - A Duna-Ipoly NP szerint a telek tájképvédelmi terület, amelyen a 9/2019. (VI. 14.)MvM rendelet megadott helye szerint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében kell meghatározni a területfelhasználást. Ennek a rendeletnek ellentmond a közjóléti erdő funkció, hiszen a területen és annak közvetlen környezetében nincs semmiféle erdő.  - A területen a hagyományos tájhasználat a szántóföld, mint azt a mellékelt légifénykép is tanúsítja. A környéken élők legidősebbje sem emlékszik a környéken erdőre.  - A jelenlegi járványhelyzet további romlása és abból fakadóan a súlyos gazdasági következmények orvoslása szempontjából fontos lenne azon a környéken egy kertművelésre alkalmas terület, ahol az esetleg fellépő ellátási nehézségeket háztáji rendszerű gazdálkodással valamelyest orvosolni lehet.  Kérjük, hogy a fentieket figyelembe véve vonják vissza a terület közjóléti erdő övezetbe sorolását és sorolják a területet mezőgazdasági övezetbe! | **Elfogadásra nem javasolt.**  Az erdőterület területfelhasználási egység alkalmazása lehetővé teszi a kialakult tájhasználat megőrzését is, mivel a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett, csak a távlati állapotot ellehetetlenítő épület elhelyezését nem engedi meg a TSZT.  Erzsébetliget esetében a kialakult tájhasználat a szántóföldi művelés és a gyepgazdálkodás, azonban az OTÉK lehetővé teszi a mezőgazdasági területen akár a 10%-os beépítési lehetőséget, ami mára tájkép kedvezőtlen megváltozását vonná maga után. |

| **19.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **19.** | OTP Ingatlan Zrt.  *(ügyiratszám:FPH059 /390 - 103 /2020)* | a) | Az OTP Ingatlan Zrt. a folyamatban lévő partnerségi egyeztetés keretében javasolja Budapest Főváros Önkormányzatának, hogy a folyamatban lévő BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK (TSZT 2017) és BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁNAK (FRSZ) FELÜLVIZSGÁLATA alkalmával, az ÉTV 8§ (7) szerint jelölje a következő helyrajzi számú telkek besorolását **barnamezős területként** tekintettel a következő indokokra:  Hrsz. 38335; 38334/5; 38334/6; 38332/8 – Budapest, 10. ker. Somfa utca 5. – Ceglédi út 9-13.  1. A terület közlekedési ipari terület volt (Hungarokamion volt telephelye).  2. A felhasználást követően felhagyottá vált (üres, hasznosítatlan földterület lett).  3. Környezetszennyezéssel terhelt: Az FRSZ szerint talajszennyezettséggel érintett terület.  4. A terület beavatkozással fejleszthető területté válhat | **Elfogadásra javasolt.**  A Bihari úti barnamezős területekkel összefüggésben a terület is feltüntetésre kerül a TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi és korlátozási területek tervlapján.   |  |  | | --- | --- | |  |  | | *Hatályos TSZT* | *Javasolt módosítás* | |
| b) | Hrsz. 43903/1 – Budapest 1116, Fehérvári út 202.  5. A terület ipari terület volt (villamos energia átalakítási terület, részben jelenleg is működik a terület 1%-án).  6. A felhasználást követően alulhasznosítottá, leromlottá vált (leromlott, részben hasznosított rossz állapotú épületek és épített környezet).  7. Környezetszennyezéssel terhelt: a társaságunk által készített talajvizsgálat szerint talajszennyezettséggel érintett (kérés esetén rendelkezésre bocsájtjuk a dokumentumokat).  8. A terület beavatkozással fejleszthető területté válhat. | **Elfogadásra javasolt.**  A javaslatban szereplő 43903/1 hrsz-ú telek a szomszédos 43572/2, 43569/17 és 43569/18 hrsz.-ú telkekkel együtt felvételre kerül a TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi és korlátozási területek tervlapján, mivel a telekcsoport településszerkezet alakítását befolyásoló együttes. |
| c) | Hrsz. 25873/8 – Budapest 1138, Jakab József utca 23-25.  9. A terület ipari terület volt (Láng gépgyár volt területe).  10. A felhasználást követően felhagyottá vált (üres, hasznosítatlan földterület lett).  11. Környezetszennyezéssel terhelt: a társaságunk által készített talajvizsgálat szerint talajszennyezettséggel érintett (kérés esetén rendelkezésre bocsájtjuk a dokumentumokat).  12. A terület beavatkozással fejleszthető területté válhat.  Így a fenti területek az ÉTV fogalommeghatározása szerint egyértelműen és minden jellemzőjük alapján barnamezős területnek számítanak.  Javalatunk alapja, mely szerint az OTP Ingatlan Zrt. fent felsorolt területei a jogszabályok alapján barnamezősnek tekinthetőek:  · ÉTV 8§ (7) a  (7)\* Ha a települési (a fővárosban a fővárosi, illetve a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, köteles az érintett települési önkormányzat a 60. § (9) bekezdés nyitó szövegrészében szereplő időpontig a településrendezési eszközében a barnamezős területeket lehatárolni, továbbá a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségeit meghatározni.  · ÉTV 2§ fogalommeghatározások  43.\*Barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége - ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket -, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható. | **Elfogadásra javasolt**  A javasolt telek felvételre kerül a szomszédos telkekkel együtt a TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi és korlátozási területek tervlapján, mivel a telekcsoport településszerkezetet befolyásoló együttes. |
| d) | Kérésünk alátámasztására készíttetünk egy városépítészeti alátámasztó tanulmányt is. | **Döntést nem igényel.**  Nem került megküldésre. |

| **20.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **20.** | Infogroup csoport  *(ügyiratszám:FPH059 /390 - 109 /2020)* |  | Az Infogroup cégcsoport nevében a tulajdonunkban lévő 1115 Bartók Béla út 105-113. alatti telekre (és a tömb további, e besorolással érintett területeire) vonatkozóan kérjük a fővárosi tervlapok felülvizsgálatát és javítását a következők miatt:  A terület övezeti besorolása Vi-2 3,5 (2,5 – 1,0).  Ezt helyesen mutatja a következő két tervlap:        Ugyanakkor az alábbi két tervlap még a korábbi állapotot, a helytelen besorolást mutatja:  https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/L%C3%A1gym%C3%A1nyosi%20%C3%B6b%C3%B6l-%20j%C3%B3v%C3%A1hagyott/Terfel%2065-411-JH.png  https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/L%C3%A1gym%C3%A1nyosi%20%C3%B6b%C3%B6l-20j%C3%B3v%C3%A1hagyott/2sz\_melleklet\_beep\_suruseg\_BSa\_35e-JH.png | **Döntést nem igényel**  A hatályos TSZT és a véleményezésre kiküldött terv is Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási kategóriába sorolja a területet.  A javaslatba linkelt két darab térkép (https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/L%C3%A1gym%C3%A1nyosi%20%C3%B6b%C3%B6l-%20j%C3%B3v%C3%A1hagyott/Terfel%2065-411-JH.png <https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/L%C3%A1gym%C3%A1nyosi%20%C3%B6b%C3%B6l-20j%C3%B3v%C3%A1hagyott/2sz_melleklet_beep_suruseg_BSa_35e-JH.png>) nem a hatályos TSZT. tervlapjait mutatja. |
|  | Emellett tekintettel a terület korábbi ipari hasznosítására, kérjük a barnamezős fejleszthető területek között is feltüntetni az egybefüggő és jelenleg még alulhasznosított területet, mely a **Thallóczy Lajos u. – vasút – Bartók Béla út tömböt** jelenti.  Amennyiben ezzel kapcsolatosan kérdésük lenne, kérem, keressenek engem. | **Elfogadásra nem javasolt.**  A javasolt tömb telkei nem felelnek meg az Étv. fogalom meghatározásának, a Vi-2 jelű intézményi területfelhasználási egységen belül az alulhasznosított vagy felhagyottá vált telkek jelentős részén folyamatban vannak, vagy már végbementek intézmény jellegű fejlesztések, a K-Közl területfelhasználási egység a Kelenföldi kocsiszín meglévő közösségi közlekedési járműtelepét foglalja magába, az Ln-2 nagyvárosias lakóterületen pedig meglévő, jó állapotú és karbantartott lakóépületek találhatók. A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi és korlátozási területek tervlapján, kizárólag azok kerültek feltüntetésre, amelyek a településszerkezet alakítását befolyásoló összefüggő területek és megfelelnek az Étv. fogalom-meghatározásának. |

| **21.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **21.** | Paletta Motors Kft.  *(ügyiratszám:FPH059 /390 - 111 /2020)* |  | Azzal a kéréssel fordulunk Önhöz, hogy szíveskedjen segítségünkre lenni abban, hogy a Budapest, XXII. kerület 234099/8 hrsz. (532 nm) és a 234099/10 hrsz.(563 nm) ingatlanok övezeti besorolása (Ev/2 természetvédelmi rendeltetésű) átsorolásra kerülhessen Lke-2 jelű építési övezetbe.  Tekintettel arra, hogy az ingatlanok családi házakkal beépült (Lke-2/NT/1 övezetű) környezettel határos. Az ingatlanokon gyéren akácfa van, az ingatlanok természeti értékekkel nem rendelkeznek, a természetvédelmi rendeltetésű övezeti besorolását nem tartjuk indokoltnak.  Ezért kérjük, Tisztelt Főépítész urat, hogy a TSZT 2017. és FRSZ felülvizsgálatakor fenti kérésünket támogatni szíveskedjen. | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  A hivatkozott telkek gyorsforgalmi út (M0 autóút) védőtávolságán belül találhatók. Az OTÉK 38. § (8) a) pontja alapján ebben a sávban nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület. Már terület már az FSZKT-ban is erdő keretövezetbe tartozott (E-TG).  Az előbbiek értelmében nem lehetséges a felsorolt telkek átsorolása.  (Megjegyzés: a telkek nem természetvédelmi rendeltetésű övezetbe, hanem védelmi erdőterületbe tartoznak a kerületi építési szabályzatban.) |

| **22.** | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **22.** | Interremise Kft.  FPH 059/390-101/2020 |  | Budapest, XI. kerületében, a Vasvári Ipari Park (korábban Vasvári Pál Laktanya) területe tulajdonosaiként jelezni kívánjuk részvételünket, a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (TSZT) folyamatban lévő tervmódosítása egyeztetésében.  A részvételi szándékunkat az indokolja, hogy a Vasvári Ipari Park déli részén, a 242/6, 242/22, 284/4, 292/4, 293/4, 294/4, 295/4 hrsz-ú területeket, **a jelenleg hatályos TSZT erdő területfelhasználásban (Ek)** tartalmazza.  A 2019. március 16-án hatályba lépett, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló, 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), VII. fejezete, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, mezőgazdasági térség kategóriában tartalmazza a fenti hrsz-ú területeinket, az eddigi erdőgazdálkodási térség helyett. Ezeket a területeket a jövőben, hosszútávon - kapcsolódva az Ipari Park többi területéhez, amely intézményi vegyes területfelhasználásban szerepel - szintén intézményi vegyes területfelhasználásban kívánjuk hasznosítani.  A fent felsorolt, erdő terület felhasználásban szereplő területek, belterületi ingatlanok, amelyeken jelenleg is, több évtized óta ott található épületek vannak, rendeltetésüket, használatukat tekintve pedig, szervesen kapcsolódnak az Ipari Park területéhez.  A terület adottságait, valamint a fent leírt szempontokat figyelembevéve, kérjük, a felsorolt hrsz-ú ingatlanok tekintetében a TSZT-ben az erdő területfelhasználás törlését, és hosszútávon az intézményi vegyes területfelhasználásba történő átsorolását. | **Elfogadásra nem javasolt, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.**  A Trtv. 11. § b) pontja szerint mezőgazdasági térségben vegyes területfelhasználási egység nem jelölhető ki.  Az Étv 7.§ (3) b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Ezért új beépítésre szánt terület kijelölésekor gondoskodni szükséges a biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzációjáról.    Ezenkívül a patak menti sávot érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete (zöld sraffal jelölve). A Trtv. 25. § (2) alapján ezen a részen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.  A hivatkozott telkek már a BVSZ-ben és az FSZKT-ban is erdőterület volt (72-es övezet, E-TG keretövezet).  Az előbbiek értelmében nem lehetséges a felsorolt telkek vegyes területfelhasználási egységbe sorolása. |

|  | ***Véleményező:*** |  | ***Észrevétel:*** | ***Válaszok:*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **23.** | FPH059 /390 - 138 /2020 | a) | A XXII. kerület 225023/1 hrsz-ú ingatlannakkét tulajdonosa van tualjdoni lap szerint, Imrent Kft 2442/13772 részben, Szirmayné Kovács Judit 432/13772 részben.  Imrent Kft szeretné a kisebbségi tulajdonos telekrészét a 225023/1 telekből, annak szomszédos telkéhez (225019 hrsz., amely szintén Szirmayné tulajdona, ott lakik a családi házában) a tulajdoni hányadának arányában hozzácsatolni, amelyet Szirmayné már hosszú évekkel ezelőtt kerítéssel elkerített a 225023/1 területből és amúgy is így használ, ld a telektérkép csatolmányon a bekockázott területet, a 225019 telek és 225023/1 telek határán.  A szóban forgó, csatolandó terület, (ld a telektérképén bekockázva) jelenleg erdőövezeti besorolású a 225023/1 hrsz-on, amit nem lehet új telekalakítással a 225019 hrsz-ú lakóövezeti telekhez hozzácsatolni.  Ezért kérvényezni szeretnénk a XXII. kerületi Önkormányzat és az Önök Hivatala javaslatára, hogy a jelenleg Budapesten folyamatban lévő településszerkezeti tervmódosításba ezt a 225023/1 erdőövezeti telekrészt (ld a telektérképen bekockázva) is belevonják és átminősítsék lakóövezetté úgy , hogy a 225019 lakóövezeti telekhez hozzá lehessen csatolni ezt telekalakítási eljárással a XXII. kerületi szabályozás szerint. | **Elfogadásra javasolt.**  Mivel a 225023/1 hrsz.-ú ingatlan erdőterületi része nem szerepel az Országos Erdőállományi Adattárban, a térképen kék sraffozással jelölt, mintegy 364 m2 nagyságú, Ev besorolású telekrész Lke-1 területfelhasználási egységbe történő átsorolása javasolt, a meglévő területhasználatnak megfelelően. |
|  |  |  | Továbbá kérvényezni szeretnénk a fennmaradó erdőövezeti besorolású,225023/1-es hrsz.-ú telekrészt pedig zöldövezetté átminősíteni szíveskedjenek. | **Elfogadásra nem javasolt.**  A 225023/1 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó, Ev besorolású telekrészének Zöldterületbe (Zkp) sorolása nem javasolt. A zöldterület az OTÉK szerint olyan növényzettel fedett közterület, amely rekreációs célokat (pihenést és testedzést) szolgál és közterületről megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A gazdasági terület és a lakóterület közötti sáv viszont az eltérő funkciójú területek elválasztását, a lakóterület védelmét szolgálja. |