

Melléklet

A Budapest főváros településterve (OTTHON BUDAPESTEN) (a továbbiakban: FTT) részeként elkészített Fővárosi településfejlesztési terv (a továbbiakban: FTFT) a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal került jóváhagyásra és Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát. A kerületi településfejlesztési tervnek – így a Budapest XXII. Kerület, Budafok -Tétény Településfejlesztési tervének is – összhangban kell állnia az FTFT-vel. Az FTT másik részeként elkészített Budapest fővárosi rendezési szabályzata (a továbbiakban: BFRSZ) a 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra. A BFRSZ a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összehangolt rendjének biztosítása érdekében kiadott fővárosi önkormányzati rendelet. A BFRSZ rendelkezéseivel összhangban kell a kerület területére készülő kerületi építési szabályzatban a BFRSZ-ben meghatározott területek használatának általános jellege szerint a helyi adottságok figyelembevételével meghatározni építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatokat és területeiket, továbbá az építési övezetekre és a különleges beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan alkalmazható szintterületi átlagérték alapján a szintterületi mutatókat, a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes általános használatokra vonatkozóan az alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, a fővárosi műszaki infrastruktúra elemek területbiztosítását, valamint a BFRSZ egyéb vonatkozó rendelkezéseit.

A megküldött dokumentáció a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott szerkezeti felépítés szerint tartalmazza az I. Megalapozó és II. Alátámasztó munkarészeket, valamint Budapest XXII. kerület, Budafok -Tétény településtervét (III. Településfejlesztési terv (22 KTFT) és IV. Kerületi építési szabályzat (22 KÉSZ)). Az Alátámasztó munkarész része a műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmányok, valamint a környezeti értékelés.

Továbbá mellékelve lett a Településképi arculati kézikönyv (TAK) tervezett módosítási javaslata is, azonban a TAK véleményezése csak külön eljárásban lehetséges, így jelen véleményezés keretén belül nem került vizsgálatra.

Általános jellegű észrevételek:

A I.–III. dokumentumokban aláírólap helyett Tervezői nyilatkozat szerepel, mely hibásan, a már hatályon kívül helyezett FRSZ-re hivatkozik, a hatályos BFRSZ helyett, valamint nem szerepel rajta az önkormányzati főépítész aláírása. Ezek javítása, pótlása szükséges.

Felhívom a figyelmet, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdése szerint a településtervezési tevékenység dokumentációinak elkészítése jogosultsághoz kötött. A megküldött dokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészeinek fejezetei között vízközmű szakterület vonatkozásúak is szerepelnek, pótolni szükséges a megfelelő szakági tervezési jogosultsággal rendelkező személy(ek) feltüntetését.

Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapest XXII. kerület Tűzliliom utca 8-12. Társasház (228883/3, 228883/4 hrsz.) ingatlanokra egy telekalakítással vegyes adásvételi szerződést kötött, amely értelmében a 228883/3 hrsz-ú ingatlanból a Társasház tulajdonában lévő Budapest XXII. ker. 228883/4 hrsz-ú ingatlanhoz 283 m² nagyságú terület kerül hozzászabályozásra és értékesítésre. A változási vázrajzot jelen véleményemhez mellékelem. Kérem az ingatlanok övezetét úgy meghatározni, hogy a telekalakítást követően ne külön övezetbe tartozzon az átadásra kerülő telekrész.

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. kezdeményezte Hivatalomnál a 234099/3 hrsz. ingatlan T-101181 számú változási vázrajz szerinti telekalakításának FTT-ben történő átvezetését, amelynek átvezetését kérem a XXII. kerület Településtervében is. A T-101181 számú változási vázrajzot jelen véleményemhez mellékelem.

I. Megalapozó munkarész:

A megalapozó munkarész több esetben pontatlanul hivatkozik a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatára (BFRSZ). Szükséges a teljes dokumentáció ilyen szempontból történő felülvizsgálata és javítása, a BFRSZ, illetve az FTFT foglmainak következetes használata.

Minden olyan térkép, ábra és adat esetében, amely nem saját szerkesztésű, illetve adatszolgáltatás alapján került felhasználásra, szükséges a forrás egyértelmű feltüntetése (pl. 413. oldalon Felszínhőmérséklet egy harmadfokú hőségriasztási, illetve egy átlagos nyári napon c. ábra).

A szennyvíz- és csapadékvíz-kezelés kérdéskörével csak a hiányzó elvezető rendszerek kiépítése és a kisvízfolyások fenntartási sávjának biztosítása szintjén foglalkozik. A kerületben vannak olyan övezetek, ahol a környezeti adottságok miatt a szikkasztás tilos, ugyanakkor egyéb övezetek esetében sem történt meg a korszerű csapadékvíz-kezelési módszerek lehetőségének vizsgálata.

Egyéb észrevételek:

A 18. oldalon megjelenített Budapest zónarendszere térkép nem a hatályos FTT szerinti zónarendszer.

A megalapozó vizsgálatok a zöldinfrastruktúra tekintetében nem kellően részletezettek, a tervi javaslatok ezért nem kellően megalapozottak. Így például javasolt vizsgálni a zöldfelületi ellátottságot, ami akár a FTFT megalapozó vizsgálatának felhasználásával is történhet.

Az 50. oldalon található „BFRSZ alátámasztó munkarész (részlet)” című ábráról hiányzik a jelmagyarázat.

A 78. oldalon található 2. ábrán a színes területekről a számozás hiányzik, a területek így nehezen beazonosíthatók.

A 160. oldalon szereplő „Településszerkezeti, településrendezési vizsgálat – Különleges területek” című térképen az „Általános területhasználat KÉSZ alapján” és az „Általános területhasználat FTFT alapján” jelmagyarázati elemek azonos színezéssel szerepelnek, ezért azok nem különíthetők el egyértelműen.

A 392. oldalon található „A térség felszíni földtani térképe” című térképről hiányzik a jelmagyarázat.

A 406. oldalon szereplő „Közúti közlekedés” című zajtérképeken hiányzik az „egész napos” és az „éjjeli” kategóriák feltüntetése.

A 441. oldalon az alábbi állítás szerepel: „A teljes zöldfelületi rendszer vizsgálati tervlapját M=1:10 000 léptékben feldolgozva csatoltuk a tervdokumentációhoz.” A hivatkozott tervlap a dokumentációban nem található, ezért annak pótlása szükséges.

A 473. oldaltól a 486. oldalig tartó 15. Közművesítés - vízi és energiaközművek, elektronikus hírközlés fejezet az egyes közművekhez kapcsolódóan nem tartalmaz térképeket, ezek pótlásai szükségesek.

A 485. oldalon felsorolt hírközlési szolgáltatók egy része már nem létezik, jelentős átrendezés történt a szektorban. A 3G/UMTS szolgáltatásokat Magyarországon már teljesen lekapcsolták, a hírközlési fejezet nem aktuális.

II. Alátámasztó munkarész („javított, nem feltöltött”):

A Fővárosi településtervvvel való összhang igazolása nem teljes mértékben került bemutatásra, így többek között nem igazolt:

- FTFT és a „III. Településfejlesztési terv” Stratégia hosszú és középtávú fejlesztési célok összhangja.

- FTFT és a „III. Településfejlesztési terv” akcióterületi előírások összhangja.

A Fővárosi településtervben egyes általános használatoknál meghatározásra került a zöldfelület %-ban elvárt mérete, a zöldfelületi átlagérték. A zöldfelületi átlagérték igazolása során kerületi építési szabályzatban az általános használat szerinti területen kijelölt építési övezetek, övezetek legkisebb zöldfelületi mértéke alapján

kialakítható összes zöldfelület nagysága nem lehet kisebb, mint az egyes általános használat szerinti területek Fejlesztési tervlapon lehatárolt teljes területére, az FTFT-ben meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagérték alapján számolt kialakítható zöldfelület nagysága. A tervet szükséges kiegészíteni a zöldfelületi átlagérték megfelelőségének való igazolással, amelyet számítással és összesítő táblázattal kell alátámasztani.

BFRSZ és a KÉSZ összhangja:

BFRSZ rendelkezéseinek való megfelelés igazolása

BFRSZ egyes általános használat szerinti szintterületi átlagértékének való megfelelés igazolása a javasolt építési övezetek és egyes övezetek megengedett szintterületi mutatóinak vonatkozásában számítással nem alátámasztott, ennek kiegészítése / részletezése szükséges.

A hatástanulmányok fejezeteinek (11. Műemlékvédelmi hatástanulmány, 12. Örökségvédelmi hatástanulmány, 13. Környezeti értékelés) tartalma megfelelő.

Részletes észrevételek:

A 8. (2./3) és a 11. (2./6) oldalon az „általános használatot módosító elemek” megnevezés helyett az összhang érdekében javasolt a hivatkozott FTFT szerinti „Átmeneti hasznosítás biztosítása” megnevezés.

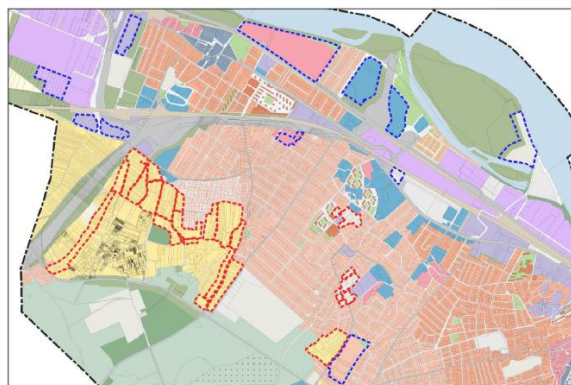
A 8. (2./3) oldalon a 2.1. pontban a felsorolásból hiányzik az „Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület” megnevezése.

A 19.(2./14) oldalon a Kerékpáros kapcsolatok, EuroVelo kerékpáros közlekedést bemutató fejezet frissítésre szorul. Mivel az EuroVelo6, Dél-Buda, az EuroVelo14, Budapest-Balaton kerékpárutak tervezése eljutott az elkészült építési engedélyzési terv fázisába, jelenleg engedélyezés alatt áll a folyamat. Kérem az aktualizálásához a BKK Zrt Infrastruktúra Projektiroda 2. Beruházási Igazgatósággal felvenni a kapcsolatot.

A 23. (2./18) oldalon hivatkozott 14/2013. (IX.25.) NMHH rendelet nem hatályos.

A 27.- 34. (3./3 – 3./10) oldalakon található táblázat a Kerületi tervben kijelölt építési övezetek, övezetek összhangját kívánja bemutatni a BFRSZ-ben meghatározott általános használat szerinti területekkel. Az Lke-2 és az Lke-3 általános használat szerinti területek esetén megnevezett Mk/3 és Vf övezet nem jelölhető ki, így ezek módosítása szükséges. Javasolt továbbá a táblázat egyértelműbbé tétele érdekében, hogy jelzésre kerüljenek azon építési övezetek, ahol az átmeneti hasznosítás biztosítása lehetőségével élt a terv.

A 77. (3./53) oldalon található térkép szerint az FTT szerinti „Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területeket” a kerületi településterv „TRSZ alapján átsorolható, ütemezetten igénybe vehető szabályozási tartalékterületek” nevesíti. Nevezett területek átsorolásának feltétele a BFRSZ-ben meghatározott infrastruktúra feltételek megvalósítása, tehát hibás az alábbi térkép, mely szerint TRSZ alapján átsorolhatóak a jelölt területek, javítása szükséges.



TRSZ alapján átsorolható, ütemezetten igénybe vehető szabályozási tartalékterületek
TRSZ alapján fejleszthető területek

- Forrás: II._Alatamaszto (javított, nem feltöltött).pdf

A TÉKA 7. § (7) bek. szerint: „A helyi építési szabályzatban a szabályozási tartalékterülettel érintett területeken meghatározásra kerül az építési jogot keletkeztető építési övezet vagy övezet, és a fejlesztési akcióterület kijelöléssel összhangban a terület távlati általános használata, ami építési jogot nem keletkeztet.”

Az FTT nem használja a távlati általános használat jelölést, így a kerületi szabályzatnak sincs jogalapja ezen tervi elem bevezetésére. A nevezett területek a terület távlati általános használata nem azonosítható a jóváhagyandó munkarészekben, sem a fejlesztési, sem a szabályozási tervlapon, csak az alátámasztó munkarészben kerültek megemlízésre, törlésük szükséges.

A 101. oldaltól kezdődően szereplő táblázatok esetében az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) helyett a TÉKA-ra (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról) szükséges hivatkozni. Továbbá javaslom a színezett mezők értelmezéséhez jelkulcsot mellékelni és a táblázatnak címet adni.

Kérem a 107. oldalon a tervlap hibás megnevezésének javítását. (Felvizsgálata helyett, Felülvizsgálata)

A 121. oldalon található táblázatban a „Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület” (Kb-Rek) megnevezésű sorok esetében az övezeti jelölés tévesen került feltüntetésre, mivel ott Ek/1 övezeti jel szerepel. A jelölés javítása és a megfelelő övezeti besorolás egyértelmű feltüntetése szükséges.

A 145. (3./121) oldalon a Nemzetgazdasági szempontból kiemelten kezelendő beruházással érintett terület szabályozásával kapcsolatban megjegyzem, hogy az EuroVelo projekt is ebbe a kategóriába tartozik, a megjelölt területet érinti.

A 185. oldalon a Volt Hunyadi Laktanya Fővárosi Akcióterület leírását kérem összehangolni az FTT-ben leírtakkal, (Fejlesztési terv, Cselekvési Program 314. o.) valamint az abban szereplő paraméterekkel, fejlesztési célokkal. pl. az akcióterület területe, tervezett fejlesztés irányai.

A 204. oldalon a Duna Spirit fejlesztési terület Fővárosi Akcióterületet kérem kiegészíteni, összehangolni az FTT-ben leírtakkal, (Fejlesztési terv, Cselekvési Program 314. o.) valamint az abban szereplő paraméterekkel, fejlesztési célokkal. pl. az akcióterület területe, tervezett fejlesztés irányai.

A 229. (6./2) oldalon több bekezdésben a mellékletre való hivatkozást javítani szükséges a pontos melléklet megadásával. pl.: „A növénytelepítést a szabályzat x számú mellékletében meghatározott honos fajokkal és honos cserjefajokkal kell elvégezni.”

A 229. (6./2) oldalon a következő megállapítás szerepel: „'A' területrész: A kerület dombvidéki, jellemzően a Tétényi fennsík természetvédelmi terület tágabb térségébe tartozó zóna, 'B' területrész: A kerület Duna partot kísérő vízparti zónája”. Javaslom a szöveg alapján a lehatárolást térképen is bemutatni.

A 229. oldalon szereplő „Tájképi, kilátás és rálátás védelmi szabályozási javaslat – 'A' zóna” alfejezetben megfogalmazott szabályozási javaslatokat javasolt beépíteni a Helyi Építési Szabályzat előírásai közé.

A 232. (6./5) oldalon a következő megállapítás szerepel: „Itt pótolhatók a hiányzó játszóterek, korlátlan közösségi használatú fásított, parkosított területek.” – a megalapozó munkarészben javasolt ellátottsági és elérhetőségi vizsgálatokat készíteni a zöldterületekről, játszóterekről, amelyek megalapozhatják az előbbiekben idézett megállapítást.

A 232. (6./5) oldalon található térkép jelmagyarázatában a „Tk – természetközeli területek” elemhez tartozó jelkulcs hibásan került feltüntetésre, mivel az nem áll összhangban a térképen alkalmazott jelöléssel.

A 233. (6./6) oldalon szerepel a következő bekezdés: „A szabályozási tervben csak tömörszerűen lehatárolásra került új kertvárosi területeken százalékos meghatározással, konkrét hely megjelölés nélkül alakítunk ki köztereket, illetve közparkokat.” – ez a tartalom nem került feltüntetésre a „Részletes fejlesztési tervlap – Területfelhasználás” című tervlapon és a szabályozási tervlapokon sem. A szöveges megállapítás és a tervlapok összhangjának felülvizsgálata, illetve biztosítása szükséges. Emellett felhívom a figyelmet arra, hogy

a közkert és a közpark területének százalékos mértékben, konkrét helymeghatározás nélkül történő előirányzása nem tekinthető megfelelő szabályozási megoldásnak, mivel ezeknek a helyét és területi lehatárolását a szabályozási tervben egyértelműen ki kell jelölni.

A 233. oldalon a következő megállapítás szerepel: „A már régebben kialakult, telepszerűen kialakított lakóterületeken a korábban fásított közkert kategóriába sorolt zöldfelületeket felülvizsgáltuk. Ahol a kialakítás módja és területi adottságok lehetővé tették, ott a jól lehatárolható, gazdagon növényesített, jól felszerelt zöldfelületeket átsoroltuk közkert kategóriába.” Az idézett szövegrészben elírás történt. A hatályos tervben „fásított közkert” fogalom nem került alkalmazásra, a hatályos terv „fásított köztér” fogalmat használ, ezért a hatályos terveknek megfelelően a „fásított közkert” helyett a „fásított köztér” fogalmát szükséges használni. Emellett egyes területek esetében az átsorolás megalapozottsága további vizsgálatot igényel. Például a Tűzliliom utcai játszótér jelenlegi kialakítása és a burkolt felületek jelentős aránya alapján kérdéses, hogy a zöldterület (Zk-Kk) övezetbe sorolás esetén miként biztosítható a TÉKA, valamint az övezeti előírások szerinti legalább 60%-os zöldfelületi minimum teljesülése.

A 235. (6./8) oldalon található „Tervezett erdő és mezőgazdasági területek” elnevezésű térkép címe pontosításra szorul, mivel a térképen nem kizárólag tervezett elemek kerülnek bemutatásra. A térkép címének felülvizsgálata és olyan elnevezés alkalmazása szükséges, amely a térkép tényleges tartalmát egyértelműen tükrözi.

A 252. (7./11) oldalon a 7. rész "Szennyvízelvezetés" alfejezetében rögzítik, hogy egyes utcák csapadékvíz-elvezető víznyelői a szennyvízcsatornába vannak bekötve, amelyek lecsatlakoztatása és alternatív megoldása szükséges, ezek az alternatívák azonban nem jelennek meg egyértelműen a dokumentumban. A dokumentum azt sugallja, hogy a terület kizárólag az FCSM tervezett fejlesztéseiben gondolkodik, "amik várhatóan szabályozás nélkül megvalósíthatóak".

A 253. (7./12) oldalon szereplő Csapadékvíz elvezetés, csapadékvíz gazdálkodás alfejezetében az „A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 12 § értelmében „a lefolyó vizeket természetes felszíni vízmedrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezetten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési - ennek hiányában a balatoni - főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell.”” hivatkozás a Balaton kiemelt üdülőkörzet további kiemelt térségi övezeteire vonatkozik és nem Budapestre, a XXII. kerületre. Ennek megfelelően ezen bekezdést, illetve a tervezett építési szabályzat 34. § (5) bekezdését törölni szükséges.

A 255. (7./14) oldalon hivatkozott 79/2005. (X.11.) GKM rendelet nem hatályos.

A 255. (7./14) oldalon hivatkozott 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet 19/A. § jogszabályi hely nem hatályos.

A 257. (7./16) oldalon a 7. rész "Megújuló energiaforrások" alfejezete szerint:

"A klímaadaptáció szempontjából a csapadékvíz-gazdálkodás figyelembevétele is kiemelt jelentőségű. A jelentős rekonstrukciót igénylő, funkcióváltó és új beépítésű területeken célszerű tárolók kialakítása, a csapadékvíz késleltetett csatornahálózatba történő juttatása, illetve helyben történő hasznosítása. Ezek szabályozása a területfejlesztés és településrendezés során biztosítandó."

Célszerű lenne ennek a javaslatnak az áthelyezése a csapadékvíz-gazdálkodással foglalkozó alfejezetbe. Mindamelllett a környezeti adottságok függvényében elfogadható, hogy a helyben történő csapadékvíz-hasznosítással csak a fenti eseteknél (jelentős rekonstrukciót igénylő, funkcióváltó és új beépítésű területeken) számolhatnak reálisan, és a hiányzó csatornahálózat pótlását elsőrendűnek tartják.

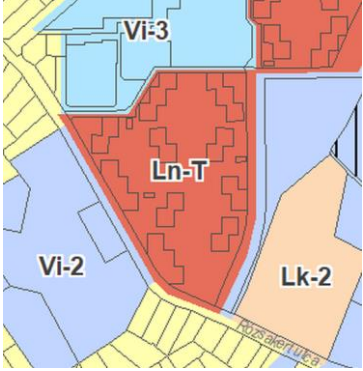
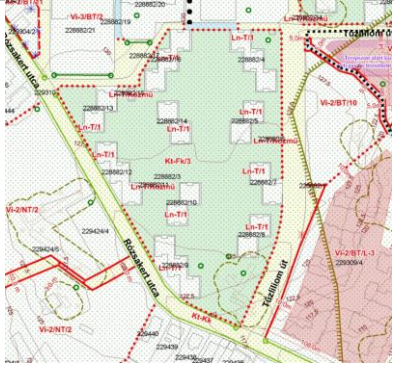
A 259. (7./18) oldalon hivatkozott 14/2013. (IX.25.) NMHH rendelet nem hatályos.

A 270. (9./1) oldalon a Budapest Főváros Településterve „BFTRT” rövidítéssel szerepel, az egyértelműség kedvéért javasolt a fővárosi tervben megadott „FTT” rövidítés alkalmazása.

A 273. (9./4) oldalon a Diótörő út és a Balatoni út csomópontjától délnyugatra eső terület esetében nincs módosítás jelölve, miközben mind a Fejlesztési tervlapon, mind a Szabályozási tervlapon a terület Ev-1 általános használat helyett KÖu általános használatba sorolt, ami az FTT módosítása nélkül nem lehetséges.

A 291. (9./22) oldalon a 179. jelű területnél hibás a „Vi >> Vt-H” jelölés, az FTT-ben a terület Gksz általános használatba sorolt.

A 297. (9./28) oldalon szereplő „Zöldterület növekedéssel járó területfelhasználás-változások összesítése (megszűnő zöldterületek csereterületei)” című fejezet szerint a terv a megszűnő zöldterületek pótlását sok esetben Kt-Fk (fásított köztér) övezet Zk-Kk (közker) övezetbe való átsorolásával biztosítja. Ez a megoldás bár a jogszabályi előírásoknak megfelel, ugyanakkor megjegyzendő, hogy a csereterületként kijelölt területek (jellemzően a lakótelepek zöldfelületei) funkciójukból adódóan jelenleg is rekreációs szerepet töltenek be. Ennek következtében az átsorolás a valós használat szempontjából nem eredményez tényleges zöldterület-növekedést vagy új rekreációs területek létrejöttét, hanem elsősorban a zöldterületi mérleg szabályozási szintű biztosítását szolgálja.

Fővárosi településfejlesztési terv – Fejlesztési tervlap	XXII. kerület Részletes fejlesztési tervlap F1 – Területfelhasználás (tervezett)
	
XXII. kerület Szabályozási terv (hatályos)	XXII. kerület Szabályozási terv (tervezett)
	

Az Alátámasztó munkarész csapadékvíz-gazdálkodás fejezetért javasolt a 6. Tájrendezési és zöldinfrastruktúrafejlesztési javaslat fejezetben szerepeltetni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján, illetve kiegészíteni a Fővárosi Közgyűlés 2026. februárban a 156/2026. (02.25.) Főv. Kgy. határozatával elfogadott Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiájának a kerületre vonatkozó javaslataival.

A 405. (11./72) oldalon VII. utca 1. cím beírásakor belekerült a cím mezőbe a stílus is.

Az 500. (13./3) oldalon a „Környezeti értékelés” című fejezetben a „Budafok-Tétény stabil népességű település, kiaknázza a szuburbanizációban” bekezdés kétszer szerepel, az ismétlést törölni javasolt.

A 13. rész "Környezeti értékelés" 2.4 fejezete szerint:

"A csatornahálózatok fejlesztése, rekonstrukciója során törekedni kell az egyesített csapadék- és szennyvízelvezetés fokozatos felszámolására, az érintett zöldfelületek megőrzésére"

"A belterületi vízrendezésekkel a csúcsidejű víztöbbletek által okozott károk csökkentése és a vízhiányosidőszakokban fontos vízkészletek helyben-tartása.

Relevancia: A terv vizsgálja és javaslatokat tesz a csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatban szükséges feladatokra. A fenntartott fejlesztési területek esetében a jövőben a burkolt felületek növekedése következtében csökkenő beszivárgás mellett a többletvizek elvezetését is biztosítani kell."

"Csapadékvizek biztonságos elvezetéséhez szükséges elvezető rendszerek állapotának bemutatásával, a szükséges beavatkozások lehetőségének ismertetésével a dokumentáció felhívja a figyelmet a megelőzés érdekében."

A fenti előírások ellentmondásosak abban a tekintetben, hogy a döntően elvezetés-szempontrú megközelítéssel nem biztosítható a vízkészletek helyben tartása.

Az Alátámasztó rész az akcióterületek, fejlesztések bemutatása esetén (13. rész / 2.4.c)-2.5.a) fejezetek) az új beépítések esetén problémaként azonosítja a többletlefolyás keletkezését, azonban ezeknél nem vizsgálja a csapadékvíz helyben tartásának lehetőségeit, illetve nem hangsúlyozza annak fontosságát, alapvetően elvezetés szempontú megközelítést sugalmaz.

III. Fejlesztési terv

A településfejlesztési terv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

A megküldött XXII. kerületi Településterv Fejlesztési Terv munkarésze nem felel meg a Kormányrendeletben előírtaknak, több ponton hiányos.

A Jövőkép és a Célrendszer túl általános, a tervből hiányzik a teljes Cselekvési program, Részletes cselekvési program, azon belül hiányoznak a beavatkozások, feladatok, konkrét projektek meghatározásai, azok ütemezése és a pénzügyi terv, a megvalósításának és finanszírozásának háttere, forrásmegjelölés, valamint a Monitoring fejezet és a mérhető indikátorok, amelyek lehetővé tennék a célok teljesülésének nyomon követését és értékelését.

A Fejlesztési terv meglévő fejezeteiben fogalmi keveredés látszik a fizikai, valamint tematikus beavatkozási területek és akcióterületek között, az akcióterületeket nem a vonatkozó jogszabályok szerint értelmezi.

A Kormányrendelet szerint a beavatkozási területeket a Stratégiában, az akcióterületeket viszont már a Részletes cselekvési programban kellene bemutatni, jelen esetben a két szint összemosódik. Emellett a szöveges leírásban 12 akcióterületet említ, de csak 11 akcióterület került lehatárolásra és bemutatásra (Fejlesztési Terv 13. oldal, Alátámasztó I. 174. oldal, Alátámasztó II. 8. oldal). A Kormányrendelet 3. sz. mellékletében meghatározottak szerint a fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatokat kell meghatározni, ezen céladatok hiányoznak, valamint nincs definiálva, hogy mit értenek rövid és középtáv alatt.

A Fővárosi Településtervhez való illeszkedés is aggályos. Az FTT-ben meghatározott akcióterületeket említi, de az azokhoz rögzített paramétereket nem veszi át, sem a Fejlesztési tervben, sem a KÉSZ-ben nem jelennek meg. Kérem, hogy a Főváros által meghatározott XXII/1 és XXII/2 számú akcióterületeket változatlan formában jelölje és vegye át a kerületi Fejlesztési terv a területekhez rendelt paraméterekkel együtt, valamint kérem, hogy ezen paraméterek a KÉSZ-ben is kerüljenek rögzítésre. Az FTT-ben meghatározott XXII/1 és

XXII/2 számú akcióterületeken kívüli kerületi akcióterületek ezeken felül kerüljenek kijelölésre. Amennyiben a kerületi szándék szerint kapcsolódó terület kerül kijelölésre, külön akcióterületi kijelölést kapjon külön meghatározott paraméterekkel.

A Fejlesztési terv 24. oldalán a 7. akcióterület leírásából nem derül ki a turisztikai fejlesztés tartalma.

A Fejlesztési tervből hiányzik az antiszegregációs program, amelynek elkészítése a demográfiai adatok alapján indokolt (lásd: FTT Cselekvési program 319. oldal), javasolt ennek pótlása.

A dokumentumból pl. hiányoznak azok a konkrét intézkedések és fejlesztési irányok, amelyek a település zöldinfrastruktúrájának bővítését, összekapcsolását, a zöldfelületi ellátottság javítását, az ökológiai értékek növelését, valamint az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodást szolgálnák. Szükséges a fejlesztési terv célrendszerének, intézkedéseinek és projektjavaslatainak összehangolása a Fővárosi településfejlesztési tervvel és a fővárosi stratégiai dokumentumokkal, a zöldinfrastruktúra-fejlesztése kapcsán például a Radó Dezső Tervvel (Budapest zöldinfrastruktúra fejlesztési- és fenntartási akcióterve (601/2025. (V.28.) Főv. Kgy. Hat.)). Az összhang megteremtése során kiemelt figyelmet szükséges fordítani a klímaváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás szempontjainak és az ökológiai elvek érvényesítésére. A tervben hangsúlyosabban kell megjeleníteni a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását szolgáló természetalapú megoldásokat, a városi hősziget-hatás mérséklését célzó beavatkozásokat, valamint a klímaadaptációs szempontból jelentős zöldfelület-fejlesztési intézkedéseket (új zöldfelületek, fásítási program stb.).

Víziójában a "fenntarthatóság" rögzítésre kerül, de a klímaváltozás ténye és az ahhoz való alkalmazkodás szükségessége nem jelenik meg.

Csapadékvíz-gazdálkodási szempontból - az alábbi bekezdés szerint -, alapvetően vízelvezetési megoldásban gondolkodik:

"A kerület infrastrukturális ellátottsága alapvetően megfelelő, ugyanakkor a tervezett fejlesztések megvalósításának egyik fontos feltétele a csapadékvíz-elvezető rendszerek kiépítése, korszerűsítése."

Észrevételeim a 13. oldalon található 2.3 Integrált és tematikus beavatkozási területek fejezethez:

4. Egykori Furnér Művek és környéke - Barnamezős rehabilitáció, régészeti bemutatóhely

Az EuroVelo 6 országos jelentőségű kerékpáros útvonal kiépítése a part menti terület természeti értékeinek védelme miatt szintén a Furnér Művek részét képező egykori iparvágány sávjában tervezett, ezt javasolom beépíteni a fejlesztési tervbe.

6. Budatétény felső integrált lakóterületi fejlesztés

A terület alapvetően ma is kertvárosias karakterű környezetben van. A megfogalmazás arra utal, hogy a jelenlegi lazább beépítés mellett talán egy intenzívebb beépítés is lehetővé válna. pl. vegyes funkció (lakások+üzletek)

8. Galga utcai lakópark - környezetvédelmi rehabilitáció, lakás célú fejlesztés

Az új lakótömbön belül közhasználatú zöldfelület kialakítását javasolják, ezt a javaslatot be lehet emelni az összes hasonló fejlesztés esetében is. A jelenlegi Galga utcai lakótelep zajárnyékoló szerepet tölt be az M0 felől érkező zajokkal szemben. A közlekedési zajterhelés mérséklése érdekében az M0 felőli első beépítési sáv (a jelenlegi) mögötti lakófunkciók építménymagassága ne haladja meg az első zajárnyékoló beépítés magasságát.

A megalapozó vizsgálati dokumentáció a 2017-es megújított Budapest Főváros Stratégiai zajtérképe segítségével mutatjuk be a kerületre jellemző terhelési viszonyokat. Erős terheltséget mutat. Az adatok régiek, de alátámasztják azt a tényt, hogy a legtöbb akcióterület már akkor is zajterhelt, lakócélra korlátozottan alkalmas volt.

Részletes fejlesztési tervlap

A Fejlesztési tervlapokhoz leírás nem tartozik, értelmezésük így nem lehetséges. Az alkalmazás elősegítése érdekében is javasolt a terv kiegészítése a térképi elemeket bemutató leírással.

A „Részletes fejlesztési tervlap – Területfelhasználás” című F1 tervlapon az FTFT-ben meghatározott általános használattól eltérő övezeti kijelölés történt a Diótörő úttól délre a Balatoni úttól keletre fekvő területen. A kerületi terv a területet Erdő övezet helyett KÖu övezetbe sorolta, ami nincs összhangban az FTFT-ben kijelölt KÖu, illetve Ev-1 terület határával. Közterület kijelölésére lenne lehetőség, de csak helyi jelentőségű Köu-k, Köu-zf, Köu-gy övezetbe sorolt közterületre. Az általános használat szerinti KÖu terület nem terjeszthető ki ugyanis az erdőterület rovására az FTFT előzetes módosítása nélkül, mert az ellentétes a BFRSZ 33. § (1) bekezdésével, így nevezett terület tervezett övezetének módosítása szükséges.

Fővárosi településfejlesztési terv – Fejlesztési tervlap	XXII. kerület Részletes fejlesztési tervlap F1 – Területfelhasználás	XXII. kerület Szabályozási terv (tervezett)

A nevezett terület FTFT-től eltérő szabályozása az Alátámasztó munkarészben nem szerepel, amennyiben tévesen került kijelölésre a jóváhagyandó tervlapokon, úgy szükséges a tervlapokról való módosítás törlése is.

Az FTT-ben „Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület” jelölésű területeken a megfelelő ütemezés érdekében a BFRSZ 7. mellékletében meghatározásra kerültek a területek igénybevételéhez szükséges külső műszaki infrastruktúrák. Ezek az FTFT szerint beépítésre szánt területeken a kerületi építési szabályzatban csak az előírt igénybevételi feltétel megvalósítását követően lehetséges beépítésre szánt területet meghatározni és szabályozni.

Fővárosi településfejlesztési terv – Fejlesztési tervlap	XXII. kerület Részletes fejlesztési tervlap F1 – Területfelhasználás	XXII. kerület Szabályozási terv (tervezett)

A fentebb bemutatott külterületen Budapest XXII. Kerület, Budafok -Tétény településterve jelentős változással érintett intézményi területet jelöl.

A XXII.-2. jelű terület esetén a BFRSZ-ben az alábbi infrastruktúra feltétel szerepel:

„Balatoni úton új csomópont kiépítése a fejlesztési terület észak-nyugati részén, és a Bartók Béla - Dózsa György úti csomópont kapacitásbővítő és biztonságnövelő átépítése. A terület 30%-a még csomópont fejlesztés nélkül, a többi az egyes csomóponti fejlesztésekhez kapcsolódva ütemezetten is megvalósítható.”

A XXII.-2. jelű terület közel 90 ha (89,4 ha) nagyságú, míg az átsorolt területrészt mindösszesen 3,6 ha, azaz a „Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület” ~4 %-a, így a BFRSZ rendelkezésével nem ellentétes.

A „Részletes fejlesztési tervlap – Területfelhasználás” című F1 tervlapon a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint („(e) a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét, (f) a meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.”) a meglévő és tervezett elemeket egymástól eltérő ábrázolással szükséges jelölni.

A „Részletes fejlesztési tervlap – Közlekedési infrastruktúra” című F2 tervlapon szerepel a Körvasútmenti körütként definiált tervezett körirányú útvonal Rózsavölgyi alagút szakasza, amelyet a hatályos Fővárosi településtervezési terv már nem tartalmaz. Törlése szükséges.

A „Részletes fejlesztési tervlap – Közlekedési infrastruktúra” című F2 tervlapon az úthálózat hierarchikus tagolása nincs összhangban a Fővárosi településfejlesztési tervvel, mivel az Angeli út, a Nagytétényi út-Leányka utca útvonal, a Vilmos utca, a Dózsa György út és a Háros utca nem gyűjtőt, hanem főút kategóriába tartozik.

A „Részletes fejlesztési tervlap – Közlekedési infrastruktúra” című F2 tervlapon a kerékpáros infrastruktúra Fővárosi településfejlesztési tervben meghatározott elemei nem teljeskörűen jelennek meg, a Péter-Pál utcai (Balatoni út és a Nagytétényi út között) vonal hiányzik.

A „Részletes fejlesztési tervlap – Közlekedési infrastruktúra” című F2 tervlapon a P+R hálózat Fővárosi településfejlesztési tervben meghatározott elemei nem teljeskörűen jelennek meg, Nagytétény-Érdliget vasútállomásnál csak tervezett parkoló jelölés található, a hozzá tartozó P+R 100 felirat hiányzik.

A „6. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat” fejezetben szereplő „Budafok–Budatétény–Nagytétény zöldfelületi elemek térképe”, valamint a „Részletes fejlesztési tervlap – Táj- és természetvédelem, települési zöldinfrastruktúra” című F4 tervlap jelenlegi megjelenítése nem különbözteti meg a meglévő és a tervezett zöldinfrastruktúra elemeket. Ennek megfelelően a tervlapok felülvizsgálata és kiegészítése szükséges. A tervdokumentáció a meglévő és a tervezett zöldinfrastruktúra-elemeket egyértelmű, vizuálisan jól elkülöníthető jelkulccsal és ábrázolási móddal mutassa be, elősegítve ezzel a tervi tartalom egyértelmű értelmezését és a fejlesztési javaslatok nyomon követhetőségét.

A „Részletes fejlesztési tervlap – Táj- és természetvédelem, települési zöldinfrastruktúra” című F4 tervlap tartalma hiányos, mivel nem tartalmazza a mezőgazdasági területeket és az erdőterületeket. Tekintettel arra, hogy ezek a területek a települési és térségi zöldinfrastruktúra meghatározó alkotóelemei, indokolt azok feltüntetése a tervlapon. Továbbá a jelmagyarázatban szereplő „Kötelező” megnevezésű térképi elem jelentése nem egyértelmű, nem állapítható meg, hogy pontosan mire vonatkozik. Ennek megfelelően szükséges a jelmagyarázat felülvizsgálata és a térképi elem egyértelmű magyarázatának megadása.

A „Részletes fejlesztési tervlap – Műszaki infrastruktúra elemek, védőtávolságok” című F6 tervlapon szereplő „Ütemezetten igénybe vehető – közművesítési feltételek” jelkulcshoz nem beazonosítható, illetve nem található rendelkezés a „közművesítési feltételek” típusára a tervben.

IV. KÉSZ

A KÉSZ rendelkezéseinek áttekintése elsődlegesen a BFRSZ rendelkezéseinek való megfelelés szempontjából történt, de megnevezésre kerültek egyes magasabb rendű jogszabállyal való ellentmondások is.

3. § (6) bekezdés megengedi, hogy a magánút telekalakításakor a visszamaradó telek mérete 10%-kisebb

legyen az építési övezetre, övezetre előírt minimális telekméretnél. A KÉSZ előírása ellentétes a TÉKA 29. § (6) bekezdésében foglaltakkal, amely szerint a visszamaradó telek méretének meg kell felelnie az építési övezetre, övezetre előírt minimális telekméretnek.

5. § (3) bekezdésben meghatározott, 30 m-nél hosszabb zsákutcában létesítendő forduló mérete a már hatályát veszített 5/2015 (II.16.) Főv. Önk. rendelet 18. § (6) bekezdésének felel meg és nem a hatályos 3/2026 (II.12.) Főv. Önk. rendelet 29. § (5) bekezdésének. Módosítani szükséges.

5. § (5) bekezdés – „Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.” – azonos a TÉKA 29. § (4) bekezdésével, amelynek megismétlése felesleges a KÉSZ-ben.

18. § (3) bekezdés a gépjármű elhelyezés kialakítását a Gépjármű-várakozóhelyek geometriai kialakítása című e-ÚT 03.02.33:2024 ütiügyi műszaki előíráshoz köti. Ez ellentétes a TÉKA 59. (11) bekezdésével, amely szerint a rendelet 2. sz. mellékletet kell figyelembe venni. Sajnálatos módon a közterületekre vonatkozó ütiügyi műszaki előírásban foglalt paraméterek nem egyeznek meg a TÉKA által megállapított értékekkel.

18. § (10) bekezdés a telekhatártól mért 300 méteren belüli közterületen is megengedi személygépjármű várakozóhely létesítését. Amennyiben az előírás a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges személygépjármű várakozóhelyek más telken történő elhelyezését kívánta szabályozni, akkor az előírás ellentétes a TÉKA 59. § (4) bekezdésével, mert a korábbi OTÉK-kal szemben a TÉKA már nem teszi lehetővé közterületen ebből a célból gépjármű várakozóhely létesítését, és eltérés sem kérhető.

Továbbá megjegyzem, hogy a 18. § bekezdéseinek számozása nem folytatódó, nem tartalmaz (9) bekezdést.

19. § (3) bekezdés a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges autóbussz várakozóhelyek közterületen történő elhelyezését kívánja szabályozni, az előírás ellentétes a TÉKA 59. § (4) bekezdésével, mert a korábbi OTÉK-kal szemben a TÉKA már nem teszi lehetővé közterületen ebből a célból gépjármű, tehát autóbussz várakozóhely létesítését sem, és eltérés sem kérhető.

22. § (4) bekezdés b) pontja a felszíni gépjármű-várakozóhely és autóbusszmegálló épületekhez viszonyított elhelyezési távolságát határozza meg 20 gépjármű befogadóképességet meghatározó parkoló esetén. A TÉKA 60. § (10) bekezdés nem ad eltérési lehetőséget parkolómérettől függő differenciálásra.

A 27. § (5) bekezdésében hivatkozott, a 24. mellékletben felsorolt inváziós fajok jegyzéke nincs összhangban a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott inváziós fajú fás szárú növények jegyzékével. A melléklet felülvizsgálata és a hatályos jogszabályi előírásokkal való összhang megteremtése javasolt.

A 33. § (2) bekezdésében előírtak nem ösztönzik a telek tulajdonosát a szennyvízcsatorna kiépítésére, pedig célként fogalmazódik meg a fővárosi tervekben a szennyvíz csatornával történő elvezetése.

A 33. § (2) és (4) bekezdései közötti ellentmondást szükséges feloldani, mert amennyiben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kerül alkalmazásra, akkor abban az esetben a tisztított szennyvíz szikkasztását engedélyezni szükséges. Amennyiben az egyedi szennyvíztisztító kisberendezésből származó tisztított szennyvíz csak felszíni vízbe vezethető, abban az esetben ennek előírása szükséges. Utóbbi esetében módosítani szükséges a (4) bekezdést is az alábbiak szerint: „Tisztított és tisztítatlan szennyvíz szikkasztása nem megengedett.”

A 34. § címének szerencsésebb lenne a "Csapadékvíz-elvezetés" helyett például a "Csapadékvíz-kezelés" címet adni, ezzel is hangsúlyozva a vízmegtartás prioritását.

A 34. § (1) és (2) bekezdése nincs összhangban a TÉKA 67. § (1) bekezdésében előírtakkal, mert az az összes telekre vonatkozik, és nem csak a beépítésre szánt területekre. Továbbá a 34. § (1) bekezdésében előírtak nincsenek összhangban a TÉKA 67. § (1) bekezdésében előírtakkal, mert alapvetően a

csapadékvizeket helyben kell tartani, elvezetni csak a telken belül nem hasznosítható vízmennyiséget lehet.

A 34. § (10) bekezdésében meghatározott a burkolt és tetőfelület minden megkezdett 10 m²-e után 2 m³ fajlagos tározó-térfogatú, zárt tároló mérete túlzottnak tekinthető, javasolt felülvizsgálni.

A 37§ (3) e) bekezdés, hibás helyrajzi szám, nem 0239141/1 hanem 239141/1.

Az 52 – 54. §-ok kiegészítése javasolt, miszerint ezen területek csupán elsődlegesen és nem kizárólagosan szolgálják a jogszabálytervezet szerinti elhelyezéseket annak okául, hogy a közterület-használatok ne lehetetlenüljenek el.

HÉSZ 1 sz. melléklete

A szabályozási tervlapon a fővárosi fejlesztési tervben jelölt P+R parkolók minimális férőhelyszámot tartalmazó felirata és a területbiztosítása nem jelenik meg. Szükséges pótolni.

A szabályozási tervlapon a „Közműellátás épülete” jelkulcs helyett javasoljuk a Településtervezési szabályzatban ajánlott jelkulcsokat használni az egyes közműlétesítmények (vízműgépház, szennyvízátemelő, adó- vevőtorony, átjátszó állomás, gázátadó állomás, fűtőmű, alállomás, transzformátor állomás) megkülönböztetéséhez, mivel nem minden közműlétesítmény épület.

A szabályozási tervlap /A szelvényeire vonatkozó észrevételek:

1. szelvény

Kérem a tervezett kerékpárút nyomvonalának módosítását a kivágaton jelzett sárga jelzés szerint. A Nagytétényi úton egyenes vonalban továbbhaladó vonal az út töltésének ütközik. A kerékpárút a meglévő műtárgyak nyílásaiban vezethető.

Kérem továbbá, hogy a kivágaton szereplő kerékpárút által kettévágott EV-1 övezet előírásai tegyék lehetővé a kerékpárút megépítését (jelenleg ez nem teljesül).

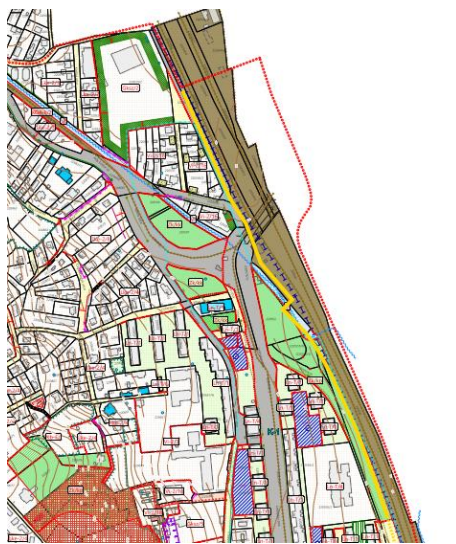
Így a szabályozási terv és az elkészült EuroVelo tervdokumentáció összhangba kerül, az építési engedély kiadható lesz.

A szabályozásban javaslom továbbá a megvalósult M6 csomópontrendszernek megfelelő közterületi határvonalak kiszabályozását.



2. szelvény:

Kérem a Nagytétényi úton a felüljáró csomópontja és a vasúti átjáró között a kerékpárutat a Nagytétényi út déli oldalára jelölni. A kerékpárút ezen az oldalon tud megépülni, a Ganz KK fásított területének minimális igénybevételével (232340/1 hrsz). Kérem az ehhez szükséges szabályozási vonalat is szerepeltetni, a BKK Zrt. adatszolgáltatása szerint.



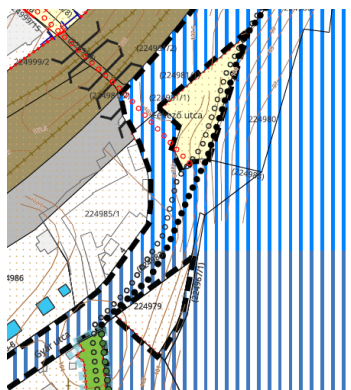
A Campona utcában, a Duna-parti és a Nagytétényi úti kerékpárutakat összekötő kerékpárút Trenecon Kft által elkészített terve szerint a töltésszélesítés nem fér el a jelenlegi közterületen. Ezért a szabályozás bővítését javaslom a 232333/9 hrsz-ú ingatlan felé.

A Pécsi utca vonala a fővárosi főhálózati terv szerint és a kerületi szándékok szerint (jelen tervben is jelölt) kerékpárforgalmi hálózati elem. Szabályozási szélessége azonban nem mindenütt teszi lehetővé elválasztott létesítmény építését, ezért javaslom az utca gépjárműforgalmi szerepének átgondolását, és forgalomcsillapított, helyi kiszolgáló úttá minősítését, ami megfelelő fizikai kialakítás esetén lehetővé teszi a biztonságos és komfortos kerékpározást.

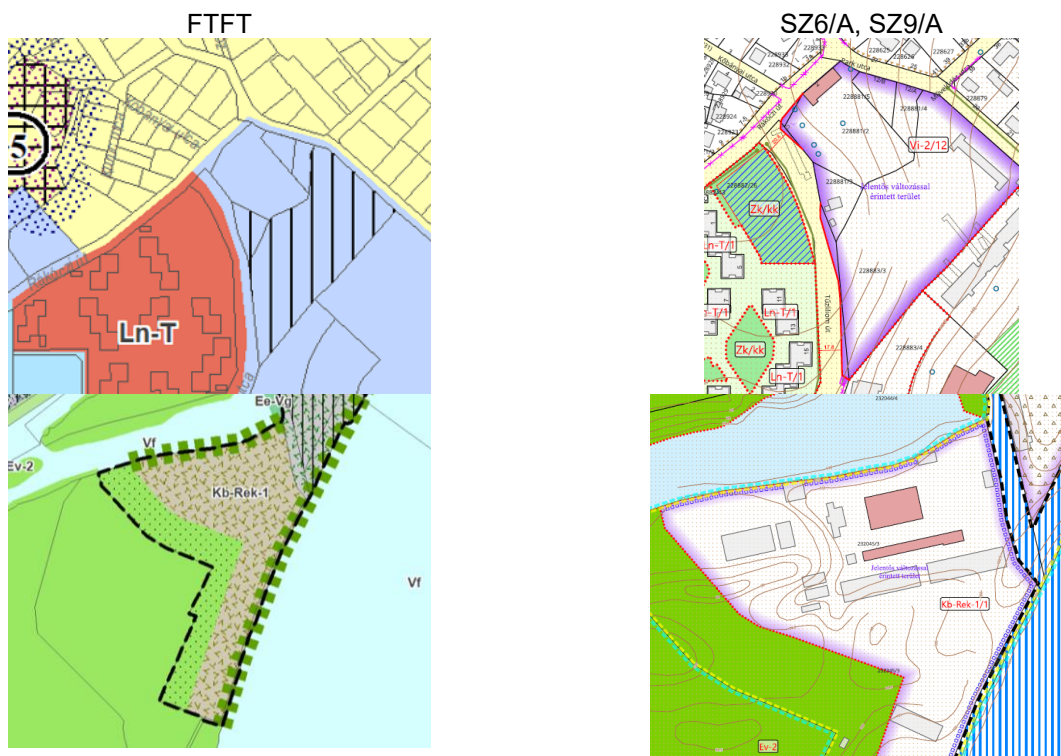
A szabályozási tervlap /B szelvényei készítése során figyelembe kell venni az FTFT Fejlesztési tervlap 7. Védelmi, korlátozási területek tervlapjának elemeit, mert a szelvényeken ábrázoltak ettől eltérnek:

- A Diósd Városi Vízmű hidrogeológiai B védőövezetét szükséges felülvizsgálni, annak kiterjedése nagyobb, mint a szabályozási terven ábrázolt.
- Érd Dunaparti Víztermelő mű hidrologiai A védőövezete érinti a kerület délnyugati részét, annak ábrázolása szükséges.
- A másodrendű árvízvédelmi védvonalak a szabályozási terven „Tervezett árvízvédelmi védvonal”-ként szerepelnek.
- A 7. Védelmi, korlátozási területek tervlapon feltüntetett Tervezett „Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal” nem került feltüntetésre.

Az alábbi területeken (224979 hrsz., (224981/1) hrsz.) nem azonosítható az övezeti besorolás, pótlása szükséges:



Az alábbi területek egy része vagy egésze nem Jelentős változással érintett terület az FTFT-ben, kérem ezen területek fővárosi tervekhez történ igazítását vagy más módon történő jelölését:



Az A jelű tervlapokhoz tartozó jelmagyarázaton összeecsúsztak a jelölések.



Szabályozási tartalékterület (infrastruktúra
függvényében, ütemezetten igénybe vehető)
Jelentős változással érintett tömbök

Hiányoznak a tervlapokról a fővárosi akcióterületek FTT-ben meghatározott paraméterei.

Összefoglalás:

A Méptv. egyes rendelkezései szerinti összhang megteremtése szükséges a fővárosi és kerületi tervdokumentumok között (pl. 79. § (6) és (7) bekezdése). A fentiek alapján megállapítható, hogy a megküldött tervdokumentáció és az FTT között az összhang több vonatkozásban nem biztosított. A terv kiegészítése és javítása a fentebb felsorolt észrevételek alapján szükséges, különösen a Jövőhágyandó munkarészek (Fejlesztési terv, KÉSZ) tekintetében, valamint a Fővárosi településtervvvel való részletes összhang igazolással, kiemelten az egyes területek zöldfelületi átlagérték és BFRSZ szintterületi átlagérték számítás és az úthálózat hierarchikus tagolása vonatkozásában.

A terv jelentős átdolgozásra, kiegészítésre szorul, és kizárólag az FTFT és BFRSZ előírásainak való teljeskörű megfelelés teljesülése esetén hagyható jóvá.

Zolnai és fiai Kft.
lev. cím: 2053 Herceghalom,
Barka köz 3.
Munkaszám: 230116

T-103492

Budapest XXII. kerület
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma:
7206/5077/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 228883/3 és a 228883/4 helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezéséről

M= 1:1500

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Címkoordináták			
PSZ.	Y	X	HRSZ
1	647329	229425	228883/3
2	647308	229429	228883/3
3	647351	229393	228883/3
1	647215	229226	228883/4
2	647206	229199	228883/4
3	647191	229155	228883/4
4	647220	229224	228883/4
5	647213	229196	228883/4
6	647206	229168	228883/4

A záradék az újzáradékolás
keleztésétől számított egy
évig hatályos

2023. MÁJ 26.



Sul
vizsgáló

A záradék az újzáradékolás
keleztésétől számított egy
évig hatályos
600562 / 2026
2026 FEBR 15.

A záradék az újzáradékolás
keleztésétől számított egy
évig hatályos
604514 / 2024
2024 NOV 25.

Sul
vizsgáló

cel
vizsgáló

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág	Mi n. o.	ha. m²			jel	műv. ág	Mi n. o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
228883/3	-	Kivett, lőtér		1.5499	0.00	228883/3	-	Kivett, lőtér		1.5216	0.00	180117/2/1999/99.07.01 Terheli a Budapest XXII. ker. belterület 228884 ingatlanl. illető útszolgalmi jog 180117/2/1999/99.07.01 Közműépítési kötelezettség XXII. ker. Önkormányzat 1221 Budapest, Városház tér 11.	
228883/4	-	Kivett, lakóház, udvar		0.9072	0.00	228883/4	-	Kivett, lakóház, udvar		0.9355	0.00	180117/2/1999/99.07.01 Terheli a Budapest XXII. ker. belterület 228884 ingatlanl. illető útszolgalmi jog 59780/3/2012/12.02.03 Vezetékjog 1 m2-re (7103/420/2011-7103/421/2011.) Jogosult: Elmű Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.	
Összesen:	-			2.4571	0.00					2.4571	0.00		

A telekhatár-rendezés akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Herceghalom, 2023. március 12.

Készítő:

Zolnai István
földmérő ig. száma: 6942
GDT, GDSZ 01-13017

Minőséget tanúsító:

Paál Tamás
Ing.rend.min.sz.: 1658/2001
Kamarai szám: 13-11932 GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
keleztésétől számított egy évig hatályos.

2023. MÁRC 23.

Budapest, 2023. hó nap

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

P.H.

IRFM sz.: 1249/1991

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2023. Március 14.

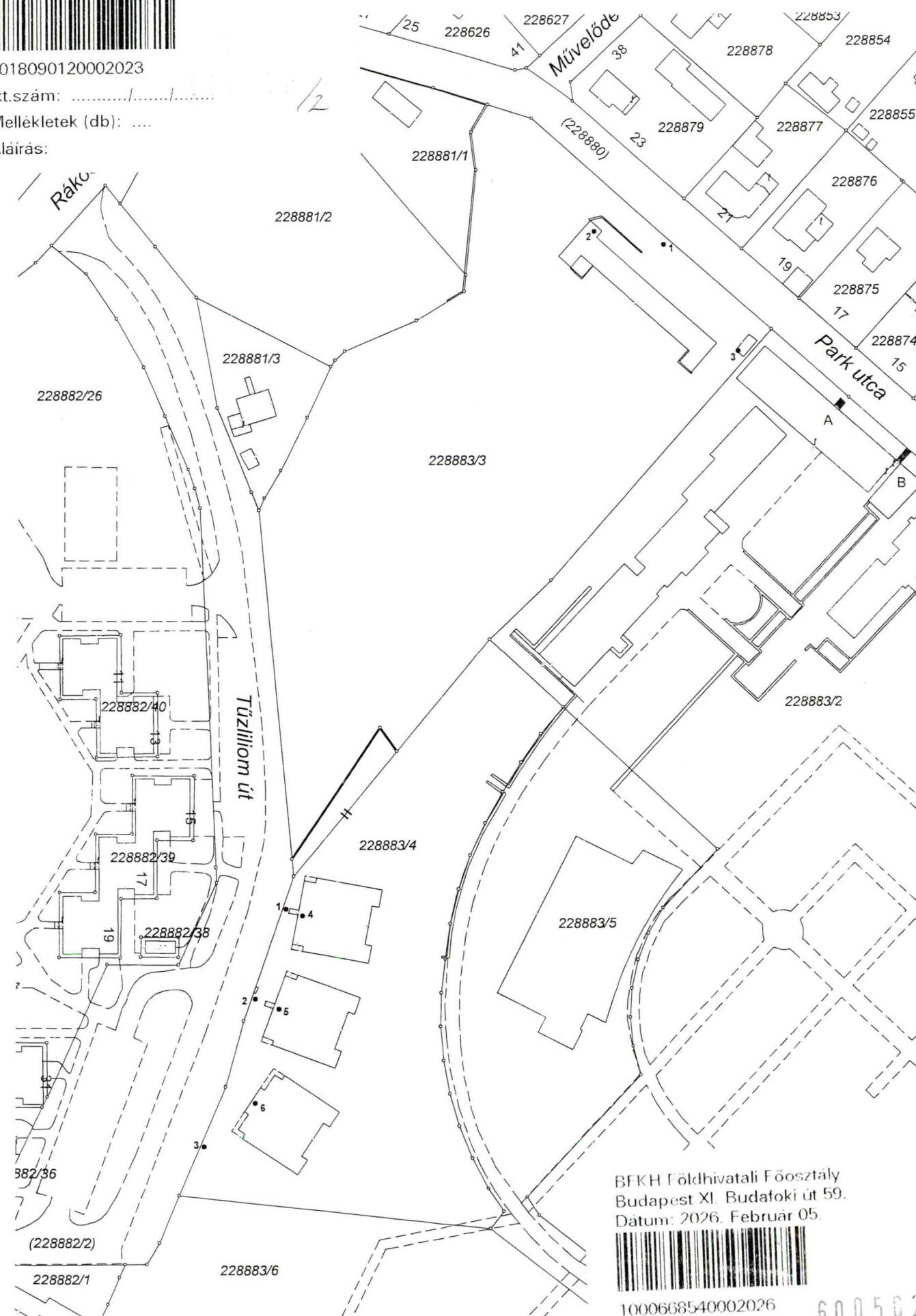


1018090120002023

Ikt.szám:

Mellékletek (db):

Aláírás:



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2026. Február 05.



1000668540002026

Ikt.szám:

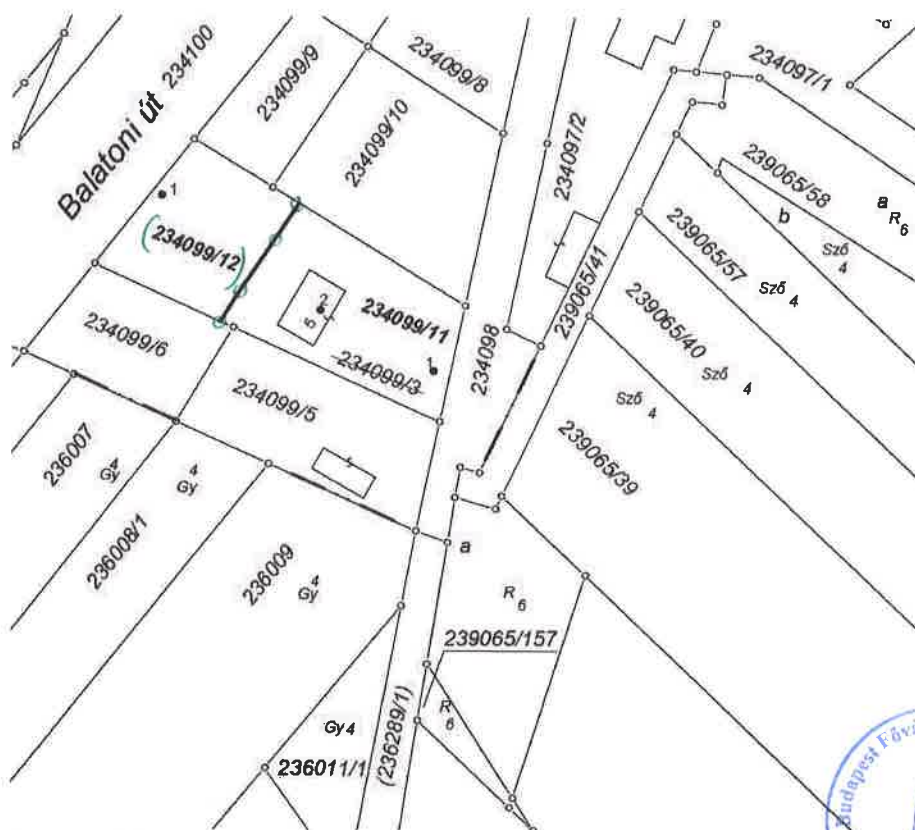
Mellékletek (db):

Aláírás:

600562

Méretarány: 1:1000

T-101181



Címkoordináták 234099/11 hrsz		
Psz.	Y	X
1	643431	229917
2	643416	229925
Címkoordináták 234099/12 hrsz		
Psz.	Y	X
1	643395	229940

Hivatalból javítva.

2020 MÁJ 04.

vizsgáló

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés		
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²	jel	műv. ága					Min.o.	ha. m²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
234099/3		kivett, lakóház, udvar		0.0824	-	234099/11		kivett, lakóház, udvar		0.0485	-				
Digicart - Nyomtatvány (1864314296)						234099/12		kivett, helyi közút		0.0339	-				
Összesen:				0.0824						0.0824					

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2020. **2020 MÁJ 04** hó nap

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

Sárpentele, 2020.02.26.

Készítő és minőséget tanúsító:

Bárány Helmik Krisztina
Földmérő ig. száma: 6318/2013
Ing. rend. min. szám: 2004/2006

Bárány Helmik Krisztina
földrendező mérnök
Ing.rend.szám: 2004/2006
Kamarai sz.: CD 07-1174



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2020. Március 05.



1017882430002020

Ikt.szám: 600186

Mellékletek (db).....

Aláírás:

