

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A módosítás célja a védelem alatt álló épületek tényleges megőrzésének ösztönzése, az eltelt időszak tapasztalatai alapján a védett épületek megmaradását érintő előírások szigorítása, az „épülettömeg” fogalmának bevezetése és szabályozása, valamint a védett épületek lebontása vagy megsemmisülése esetén alkalmazandó szigorúbb beépítési paraméterek (pl. 10%-os beépíthetőség, 3,0 m-es épületmagasság) rögzítése.

A terv módosítása kapcsán a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A tervdokumentációban példaként szereplő, védelem alatt álló épületek képaláírásaira minden esetben „eredeti állapot”-ként hivatkoznak, javasolom a „felújítás előtti állapot”-ra módosítani, a későbbi értelmezés és összehasonlíthatóság biztosítása érdekében.

A javasolt termódosítások célja a történeti településkép megőrzésére való egyértelmű törekvés, ami igen pozitív és támogatandó folyamat. A XII. KÉSZ módosítási javaslatok a Fővárosi rendezési szabályzat szerint meghatározott beépítési sűrűségi értékek és a magassági szabályozás figyelembevételével készültek, a hatályos jogi környezetben megvalósíthatók, a közlekedési rendszer Fővárosi Önkormányzat kompetenciájába tartozó elemeit és annak tervezett fejlesztéseit nem befolyásolják, valamint zöldfelületi, környezeti szempontból nem eredményeznek kedvezőtlen változást, természetvédelmi érdeket nem sértenek.

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításánál kérem figyelembe venni a Budapest XII. kerület, Mátyás király út 3-7. sz. alatti (9510 hrsz.-ú) ingatlan beépítése és a 9564 hrsz.-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosítása kapcsán készített telepítési tanulmánytervben (BFVT Kft. – 2025. november) foglalt szabályozási koncepciót figyelemmel a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat és Budapest Főváros Önkormányzata között előkészítés alatt lévő településrendezési szerződésre is. A módosítás során elérendő célok:

1. A 9510 hrsz.-ú telek megosztásától függetlenül az építhető lakásszám korlátozása minden 2000 m² telekterület után 2 lakás értékre.
2. A fenti telektől északra elhelyezkedő 9564 hrsz.-ú telek megközelíthetőségének biztosítása a Mátyás király út felől magánút által.
3. A 9510 hrsz.-ú telekre vonatkozó, a szabályozási tervlapon feltüntetett „Településrendezési szerződés kötése kötelező” jelölés törlése.

A telepítési tanulmánytervet a Hegyvidéki Tervtanács 2026. január 19-én megtartott ülésén tárgyalta, és a XIII/43-2/2026. számú tervtanácsi konzultációs véleményében a koncepciót támogatta. A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése 2026. február 5-én lezárult (vélemény nem érkezett). Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében eljárva 2026. február 24-i ülésén döntött a telepítési tanulmánytervről.

A vizsgálati munkarészben javasolom feltüntetni a hatályos fővárosi településtervet is: a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendeletet, valamint a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Fővárosi Településfejlesztési tervet.