



BUDAVÁR SZÍVÜNK BEN AZ ELSŐ



BUDAPEST I. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

a Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt
területre vonatkozóan

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ

a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljáráshoz

MEGBÍZÓ

BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

TERVEZŐ

Településtervezés, építészet

Verebély-Papp Tibor

településrendezési felelős tervező

TT 01-6669



2024. február

TARTALOMJEGYZÉK

KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	4
I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	6
1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA.....	6
1.1 A tervezési terület elhelyezkedése, a módosítással érintett terület lehatárolása, a módosítás hatálya	6
1.2 A tervezési terület városi és térségi kapcsolatai	7
2 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	8
2.1 Tulajdonviszonyok bemutatása	8
2.2 Telekméret, beépítettség és szintszám vizsgálata.....	9
2.3 Telken belüli zöldfelületek.....	10
2.4 Tényleges területhasználat	10
2.5 Értékvizsgálat	13
2.6 Közlekedés	15
2.6.1 Közúthálózat.....	15
2.6.2 Községi közlekedés	15
2.6.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	15
2.6.4 Parkolás	15
2.7 Közművek	16
3 A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA	17
3.1 Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	17
3.1.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)	17
3.1.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	24
3.2 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat	26
3.3 A kerület településképi védelméről szóló helyi rendelete	29
4 A TERVEZETT BEAVATKOZÁS RÖVID BEMUTATÁSA	32
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	34
6 A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA.....	36
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	37
MELLÉKLETEK.....	40

KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Budapest Főváros I. kerület Budavár Önkormányzatának Képviselő-testülete – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Étv. 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatai ellátása érdekében – a 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Budavár Kerületi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: KÉSZ). A KÉSZ 2023. január 19-től hatályos, elfogadása óta nem került módosításra.

A Budapest I. kerület, 14261 hrsz. szám alatti, természetben a Donáti utca 35-45. valamint az Iskola utca 10. és 16. szám alatti, 5351 m² nagyságú ingatlan 100% önkormányzati tulajdonban van. A tárgyi ingatlanon jelenleg három, önálló főépület található: a Donáti utcában az Alkotmánybíróság szabadonálló épülettömege, míg az Iskola utcában – a Iskola utcai zárt sorú épületsorba illeszkedő – két irodaház, melyek közül a 16. szám alatti épület jelenleg a GAMESZ székházaként szolgál, míg a 10. szám alatt található irodaház emeleti és tetőtéri szintjeit az Önkormányzat bérbeadás útján hasznosítja.

A fentebbi épületek ingatlannyilvántartási szétválasztása már korábban is igényként merült fel az Önkormányzat részéről, 2006-ban változási vázrajz is készült, azonban végül a telekalakítási folyamat nem fejeződött be ugyanis a vázrajz készítése idején még a többszörösen módosított 16/2000. (VIII.15.) Kt. sz. rendelettel megállapított Kerületi Építési Szabályzat volt hatályban, amely a telekalakítás végrehajtását nem tette lehetővé.

2023. január 19-én hatályba lépett az új KÉSZ, amely alapvetően a korábbi építési szabályzatban megállapított építési jogokat figyelembe véve határozta meg az új építési jogokat, a tárgyi ingatlan esetében ezeket a jogokat változtatás nélkül, jogfolytonosan átvezette (a KÉSZ készítése idején az ingatlant érintő telekalakítási szándék nem volt ismert).

Az Ln-2/I/02 építési övezetbe sorolt 14261 hrsz. ingatlan tervezett telekalakítása a 2006-ban keletkezett változási vázrajz alapján több ponton sem felel meg a jelenleg hatályos KÉSZ előírásainak:

- a Donáti lépcsőt érintő telekalakítás sem az északi (14261 hrsz.), sem pedig a déli oldal mentén (14259 hrsz. ingatlant érintően) nem engedélyezhető (erre korábban sem volt lehetőség), ugyanis a szabályozási terv az északi oldal mentén nem tartalmaz szabályozási vonalat (köz és magánterület határa), míg a déli oldal mentén a telekalakítási vázrajzon jelölt telekhatártól eltérő kötelező telekalakítást (szabályozási vonal) jelöl;
- az ingatlan telekalakítási paramétere „K” kialakult, amely paraméter alkalmazása esetén telket alakítani – a telekhatár rendezés kivételével – kizárólag a szabályozási terven „javasolt telekhatár” elemmel jelölt esetben és annak megfelelően engedett (hivatkozás: KÉSZ 26.§ (1) bekezdés), telekmegosztás így kizárólag a szabályozási terven jelölt Iskola utca 10. szám alatti ingatlant érintően lehetséges (vázrajzon 14231/1 hrsz.-ként tervezett ingatlan).

Az előbbiek alapján a tervezett telekalakítás végrehajtása, vagyis az Alkotmánybíróság épületének, a GAMESZ székházának és a bérirdaháznak önálló ingatlanba rendezése egyértelműen indokolt, de ez kizárólag a hatályos KÉSZ eseti módosításával lehetséges.

Fentiek okán a Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete **974/2024. (XI.7.) önkormányzati határozatába** döntött a KÉSZ eseti módosításáról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 68.§ (1) b) pont bb) alpontja értelmében a településrendezési terv módosítása **egyszerűsített eljárásban történhet.**

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ készítésének idején a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) tartalmi követelményei voltak az irányadók, így a KÉSZ módosítása az **OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetének, valamint ezek mellékleteinek** a figyelembevételével történhet.

A Vhr.-ben meghatározott megalapozó vizsgálatok és 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatok 2022-ben elkészültek, azok 7 éven belüliek, és azok a településrendezési eszközök módosításához felhasználhatók. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a korábbi dokumentumok felhasználhatóságát a kerületi önkormányzat főépítésze által meghatározott, a képviselő-testületnek címzett feljegyzés rögzíti (hivatkozás: új R. 7.§ (7) bekezdés). A főépítési feljegyzést, illetve annak elfogadására vonatkozó döntést szintén a tervmódosítás megindítására vonatkozó 974/2024. (XI.7.) önkormányzati határozat (együttes döntés) tartalmazza, amely jelen dokumentáció **1. mellékletét** képezi.

A településrendezési eszköz módosításának várható környezeti hatásának jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eldöntése kapcsán az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek megkeresésre kerültek (hivatkozás: SKVr. 4.§ (2) bekezdés) az új R. 60.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton. **Az érintett környezet védelméért felelős közigazgatási szervek nyilatkozatai alapján környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása az eseti módosítással összefüggésben nem szükséges.** A környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességének eldöntésére irányuló eljárásban keletkezett iratokat, valamint a tervmódosítás kidolgozójának eljárást lezáró nyilatkozatát (Polgármester záró nyilatkozata) a **2. melléklet tartalmazza.**

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

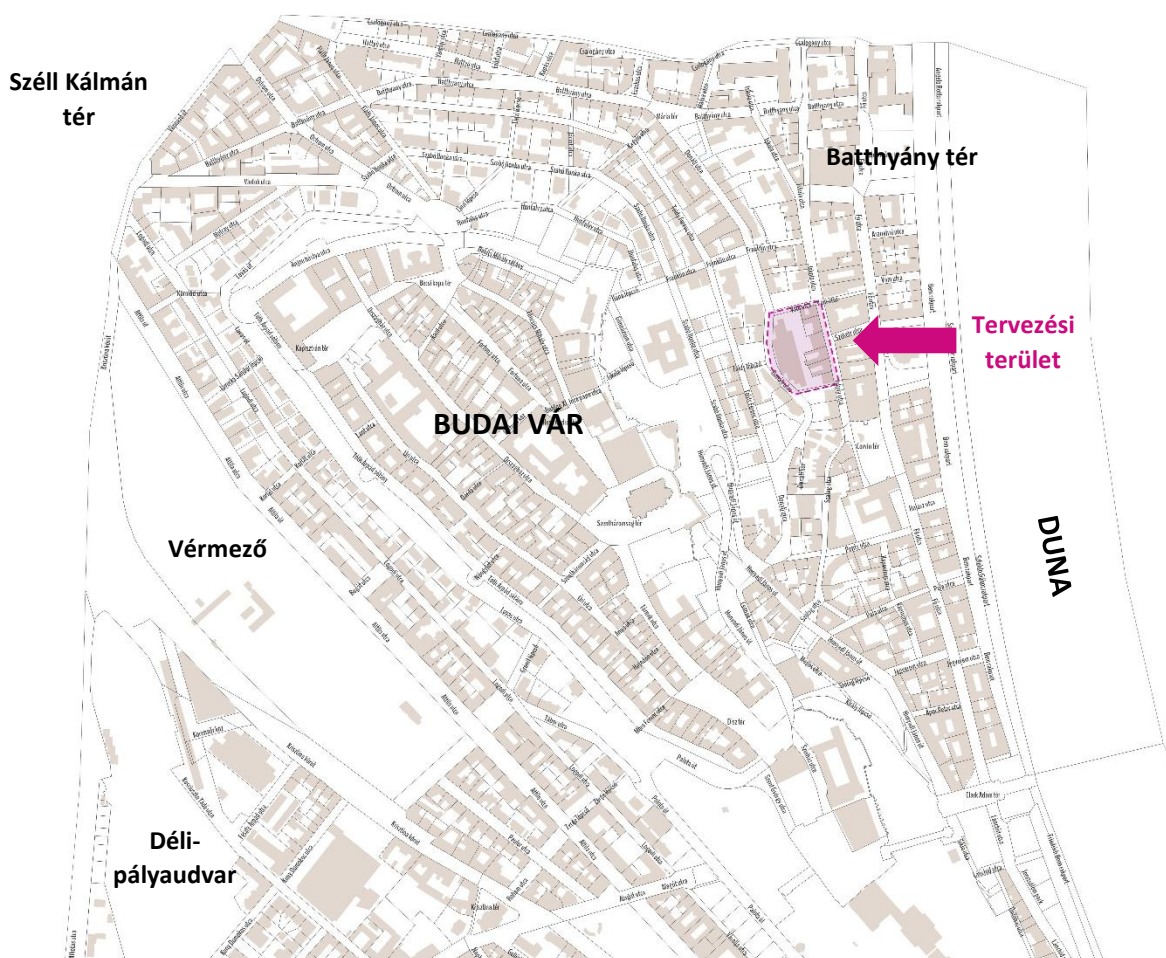
1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 A tervezési terület elhelyezkedése, a módosítással érintett terület lehatárolása, a módosítás hatálya

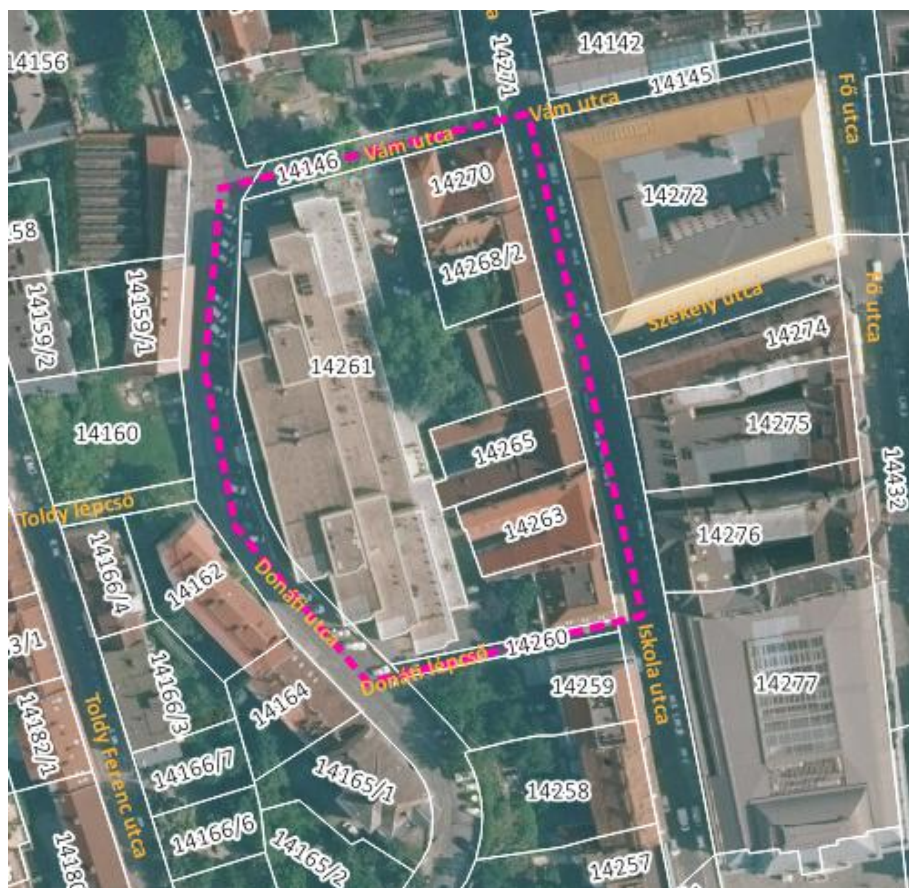
A módosítással érintett ingatlan természetben **a Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt tömb területén** helyezkedik el.

A Korm. rend. 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosításának legkisebb területi mérete legalább egy teljes telektömb, amely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16.§ 122. pontja értelmében valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek lehet méretbeli és számbeli korlátozás nélkül.

Előbbiek okán **a KÉSZ módosításának hatálya** tekintetében leghatárolható legkisebb tervezési területi egység **az utcákkal lehatárolt tömb teljes területe**.



1. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése a városszerkezetben (forrás: LLTK adatszolgáltatás)



2. ábra: A módosítással érintett tömb lehatárolása az ingatlannyilvántartási alaptérképen és ortofotón
(forrás: LLTK adatszolgáltatás)

1.2 A tervezési terület városi és térségi kapcsolatai

Budapest főváros I. kerülete, a Duna jobb partján, a budai oldalon fekszik. Északról a II. kerület, nyugatról a XII. kerület, délről a XI. kerület és kelet felől a Duna folyó határolja. A kerületen áthaladó városi főutak (Hegyalja út, Vérmező út, Alkotás út, Attila út, Krisztina körút, Alagút utca, rakpart) biztosítják az országos gyorsforgalmi és főúthálózathoz, illetve a főváros életében kiemelt fontosságú utakhoz (körutak és sugárutak) a kapcsolatot. A fent felsorolt városi főutak kerületközi jelentőségűek is, mivel közvetlen közlekedési kapcsolatot biztosítanak a II., XI. és XII. kerülettel, mind közúti, mind közösségi közlekedési szempontból.

A főváros I. kerülete (Budavár) Buda egyik központi kerülete, amely számos műemléket, turisztikai szempontból is kiemelkedő történelmi épületet, nagyméretű lakónegyedeket és intézményeket foglal magába. A kerületben található funkciók és a fővároson belüli elhelyezkedés szerint alakult ki és működik Budavár közlekedési hálózata is. A kerülethez tartozó (illetve ide érkező) Duna-hidak (Széchenyi Lánchíd és Erzsébet-híd) is jelentős szerepet kapnak a hálózatban. Tekintettel arra, hogy a budai oldal gyűrűirányú úthálózata erősen hiányos (az Mo körgyűrű észak-nyugati része sem épült még meg), a kerülethez tartozó rakparti útszakaszok is kiemelkedő jelentőségűek forgalmi szempontból, hiszen a gépjárműforgalom számára közvetlen észak-déli összeköttetést adnak a városon belül is. Ez a jellemző erősen gátolja a rakpart egyéb funkciójű (pl. rekreáció) használatát.

A kerületben (városszerkezeti elhelyezkedésének megfelelően) mind az átmenő, mind a célforgalom nagyvolumenű. Nyugati szélén nagyforgalmú vasútvonal halad át a Déli pályaudvarig.

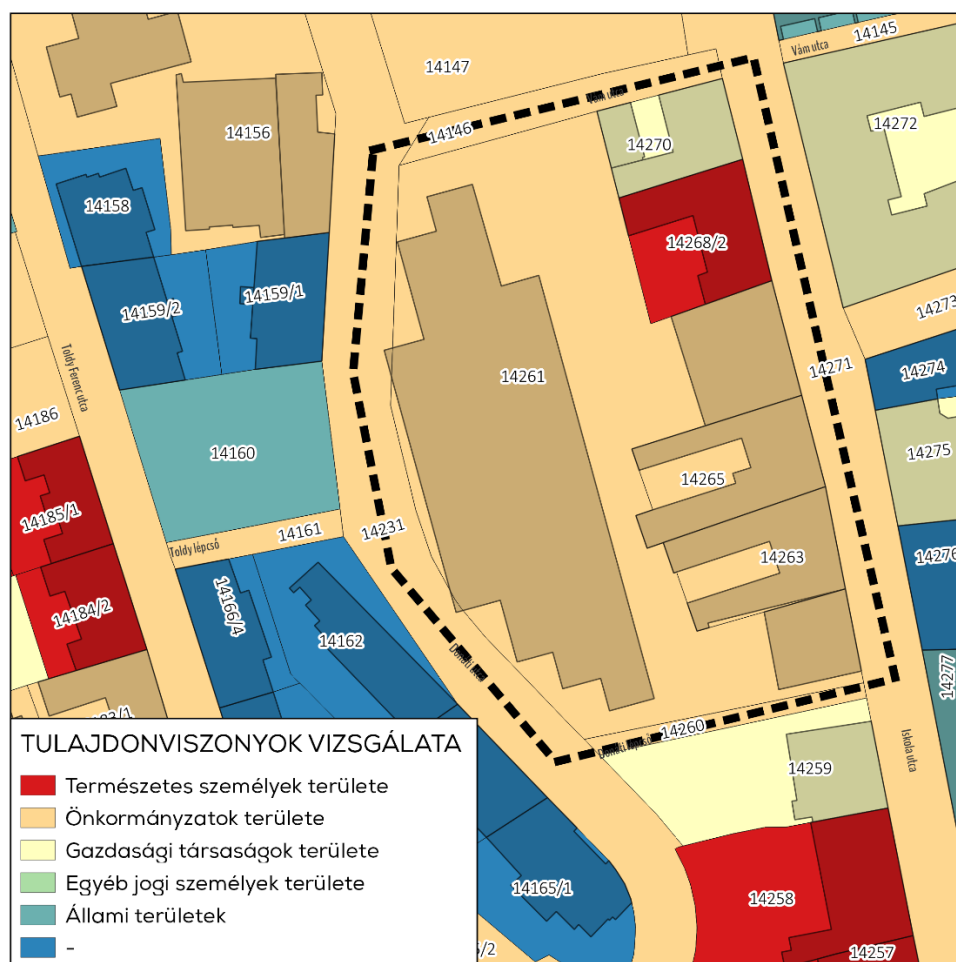
A kerületet érintő, legközelebbi nemzetközi kapcsolatokat adó gyorsforgalmi úthálózati elem az M1, M7 autópályák és az Mo autótút. A kerület határolják és átszövik a II. rendű városi főutak, amelyeken keresztül a városi és a térség bármelyik területe gyorsan elérhető. A terület közvetlen közelében, a Dunával párhuzamosan haladó Fő utca városi gyűjtőtút szerepkörrel bír.

A Várhegy Duna felőli oldalán elhelyezkedő tervezési terület szorosan az egyik fő kapcsolatokat jelentő közösségi közlekedési csomópont közelében helyezkedik el: a Batthyány tér kb. 5 perces gyalog távolságra érhető el, ahol az M2-es metró és a H5-ös HÉV (Szentendre) föld alatti állomásai, valamint a budai fonódó villamoshálózat részeként működő 19-es és a 41-es villamosvonalak – korábban végállomása, ma már – egyik közbelső megállóit találhatók.

A térről indulnak a 11-es, a 39-es és a 111-es autóbuszok, az éjszakai órákban a 990-es busz áll itt meg.

2 A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

2.1 Tulajdonviszonyok bemutatása



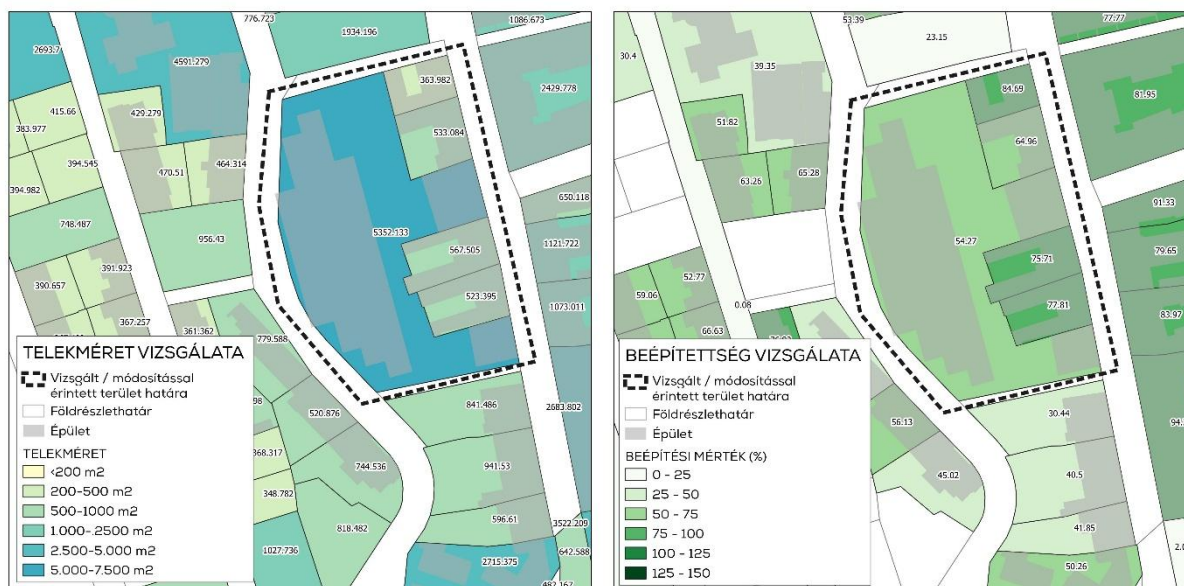
3. ábra: Tulajdonviszonyok vizsgálata

HRSZ	Tulajdon	Kivett	Közterület név
14260	Önkormányzatok területe	közterület	Donáti lépcső
14146	Önkormányzatok területe	közterület	Vám utca
14271	Önkormányzatok területe	közterület	Iskola utca
14231	Önkormányzatok területe	közterület	Donáti utca
14270	Gazdasági társaságok területe	udvar, vendégház	
14261	Önkormányzatok területe	irodaház, udvar	
14263	Önkormányzatok területe	lakóház, udvar	
14268/2	Természetes személyek területe	Állami terület II.	
14265	Önkormányzatok területe	lakóház, udvar	

2.2 Telekméret, beépítettség és szintszám vizsgálata

A kerület teljes területének beépítettsége és telekstruktúrája alapvetően kialakult. A vizsgált tömb Iskola utca felőli két-háromszintes épületsora az utcára, illetve a városrészre is jellemző hagyományos zárt sorú beépítést alkot. A Donáti utcai tömb részben a vár oldalában tátongó hatalmas II. világháborús gödör helyén a 1970-es évek elején – eredetileg a Számítástechnikai Koordinációs Intézet székházának – épült három-hatszintes lépcsőzetes vasbeton épület mind karakterében, mind tömegében kiemelkedik a környezetéből.

Az Iskola utca menti telkek területe a 600 m²-t sem éri el, ezen ingatlanok beépítettsége **75-85% között alakul**. A tárgyi módosítással érintett **14261 hrsz.** telek területe **5351 m²** és jelenleg három, önálló főépület található rajta: a Donáti utcában az *Alkotmánybíróság szabadonálló* épülettömege, míg az Iskola utcában – a *Iskola utcai zárt sorú épületsorba* illeszkedő – két irodaház. Az ingatlan jelenlegi beépítettsége **közel 55%-os**.



4. ábra: Telekméret és beépítettség vizsgálata



5. ábra: Szintszámvizsgálat

2.3 Telken belüli zöldfelületek

A vizsgált tömb területe csekély mértékű zöldfelülettel rendelkezik a tömb belsejében.

2.4 Tényleges területhasználat

Alapvetően megállapítható, hogy a tömbben a jelenlegi telekhasználati viszonyok szemmel jól láthatóan eltérnek az jogi telekhatároktól. A 14261 hrsz. ingatlan esetében a Donáti utca irányába történő „túlépítés” az ingatlan-nyilvántartásban rögzített, azonban a 14268/2 hrsz. – nem önkormányzati tulajdonú – ingatlan (is) túlhasználja a valós telekterületét az önkormányzati tulajdonú ingatlan területét igénybe véve (közel 5,0 m mélységű teleksáv).



6. ábra: A 14268/2 hátsó "telekhatára" - túlhasználat

Utóbbi esetben is *javasolható a telekrendezést lehetővé tenni* a jelen termvmódosítás keretében, ugyanis egyéb esetben a KÉSZ általános telekhatár-rendezést lehetővé tevő passzusa (4.§ (2) bek.) csak 0,5-0,5 m-es elmozdulást enged a jogi telekhatárhoz képest.

A 14265 és 14263 hrsz. ingatlanok szintén Önkormányzati tulajdonban vannak, azok kialakult állapot szerinti telekhatár-rendezése az országos követelmények teljesíthetlensége miatt nem lehetséges (az Alkotmánybíróság épületének a használat szerinti telekhatáron álló teljes értékű homlokzati szakaszai, meglévő terepszint alatti építmény)), így a szabályozás ezt a fajta telekhatár-rendezési lehetőséget / igényt jelenleg sem jelöli.



7. ábra: A 14265 hrsz. ingatlan "hátsókertje", jobbra az Alkotmánybíróság épületének nyitott – védelmi okokból berácsozott – épületrésze. A jelenlegi – a jogi alaptérképen is látható – épületcsatlakozás a mai követelmények alapján nem tudott volna megvalósulni.



8. ábra: A 14263 hrsz. ingatlan által lekerített telekrész, az Alkotmánybíróság emeleti szintjének teljes értékű homlokzatával egy síkban.

Az esetleges tényleges használat szerinti telekhatár-rendezést a 14263 hrsz. ingatlan esetében az sem teszi lehetővé, hogy a lehatárolt terület rész alatt egy pince található.



9. ábra: A 14261 hrsz. ingatlan alatt található pince (megközelítése a 14263 hrsz. ingatlanról történik).

A Donáti utca mentén már az alaptérképen is jól látható a túlépítés, viszont a Donáti lépcső 14260 hrsz. közterületi földrészlet határai jelenleg nem összeegyeztethetők a tényleges állapotokkal:



10. ábra: A Donáti lépcső "vonala" a Donáti utca felől

Összességében megállapítható, hogy a tömb kialakult állapotában erőteljesen magán hordozza az 1970-es évek „agresszív” beépítésének nyomait és következményeit, melyeknek csak egy részének rendezésére van lehetőség a mai építésjogi környezetben.

2.5 Értékvizsgálat

Nemzetközi és országos területi védelem:

A vizsgált terület a „Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út helyszín” **Világörökségi helyszín** területén, egyben **Budapest műemléki jelentőségű területén** fekszik, továbbá a településrendezési tervekben (lásd. később) *kiemelten védendő karakterű terület*.

Országos egyedi védelem (műemlék):

Az **Iskola utca 12., 14., 18. és 20. számú ingatlanon** található épületek **védtett műemlékek** (korábban II. kategóriába sorolt műemlékek, valamint a nyilvántartott műemléki értékek (volt III. kategória)).

Régészeti örökség:

Előbbieket mellett **a kerület teljes területe**, így a vizsgált tömb területe több rétegen is nyilvántartott **régészeti lelőhellyel** érintett:

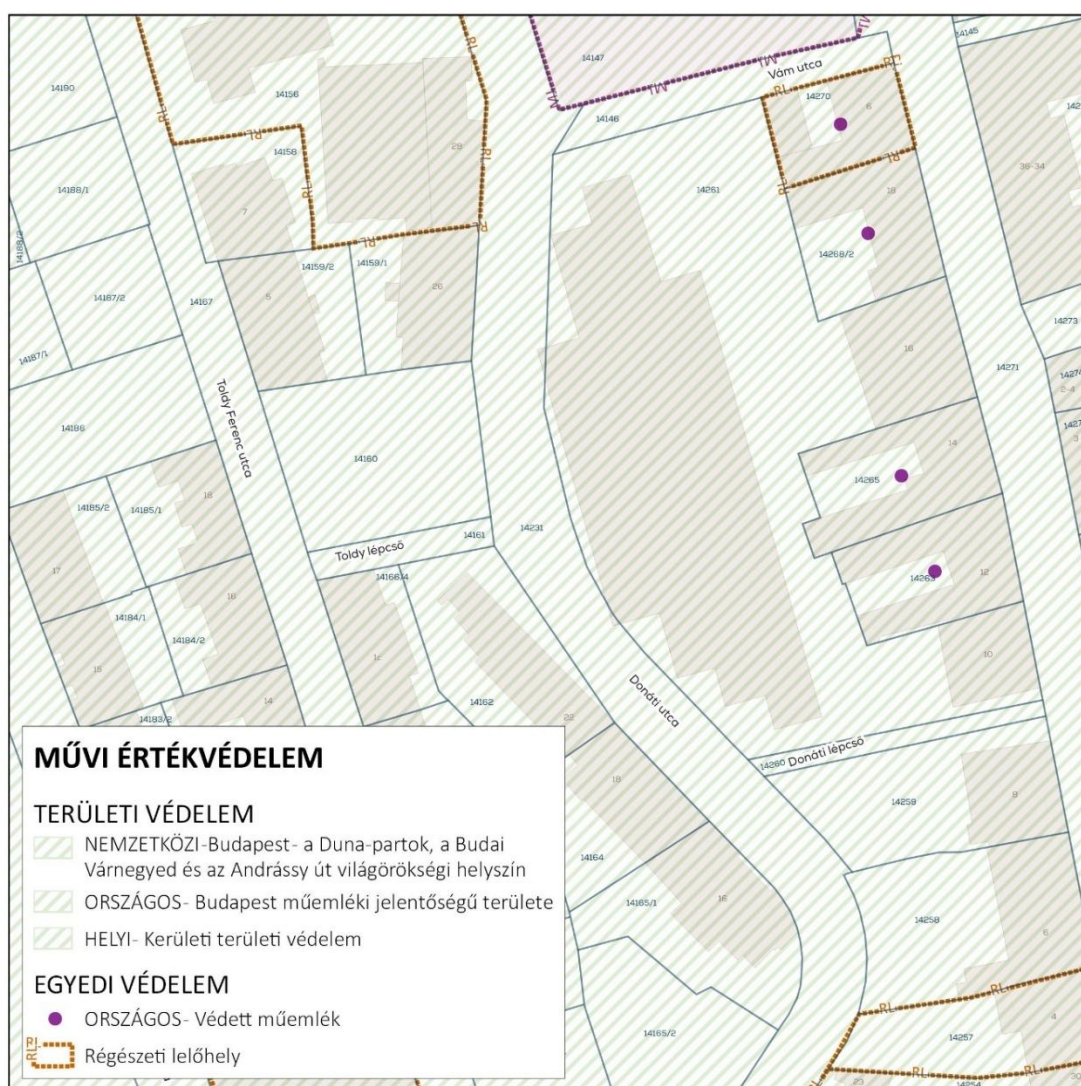
- ⇒ Víziváros déli része – kiemelten védett régészeti lelőhely (39706)
- ⇒ I. kerület teljes területe – nyilvántartott régészeti lelőhely (72919)
- ⇒ Iskola utca 20. – nyilvántartott régészeti lelőhely (52337)

A közhiteles nyilvántartás szerinti régészeti lelőhelyek **általános régészeti védelem** alatt állnak (A nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a Kötv. és a végrehajtására kiadott 68/2018. (IV.9.) Kormányrendelet alapján (KÖVr.) a KÖVr.-ben meghatározott engedéllyel végezhető.)

A védett régészeti lelőhelyen megvalósuló tevékenység, építmény engedélyezésére indult eljárásokban szakhatóságként a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya jár el (hivatkozás: KÖVr. 3.§ (1) bek. a) pont).

Helyi művi értékvédelem:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 30/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete alapján **a kerület teljes területe** – így a vizsgált tömb területe is – **kerületi területi védelem alatt áll.**



11. ábra: A módosítással érintett területen nyilvántartásba vett védett örökségi elemek és területek (forrás: LLTK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete szerinti közhiteles adatszolgáltatás (2024. december)

2.6 Közlekedés

2.6.1 Közúthálózat

A vizsgált területet határoló Donáti utca, Vám utca és Iskola utca belterületi kiszolgálóút szerepkörűek. A tömb ingatlanjai gépjárművel és gyalogosan is kizárólag ezen utcák felől érhető el, a tömböt délről határoló Donáti lépcsőről az ingatlanok nem közelíthetők meg.

2.6.2 Közösségi közlekedés

A Várhegy Duna felőli oldalán elhelyezkedő tervezési terület szorosan az egyik fő kapcsolatokat jelentő közösségi közlekedési csomópont közelében helyezkedik el: a Batthyány tér kb. 5 perces gyalog távolságra érhető el, ahol az M2-es metró és a H5-ös HÉV (Szentendre) föld alatti állomásai, valamint a budai fonódó villamoshálózat részeként működő 19-es és a 41-es villamosvonalak – korábban végállomása, ma már – egyik közbenső megállói találhatók.

A térről indulnak a 11-es, a 39-es és a 111-es autóbuszok, az éjszakai órákban a 990-es busz áll itt meg.

Tehát megállapítható, hogy a terület tömegközlekedési ellátottsága általánosságban is kiváló.

2.6.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület közvetlen közelében, a Fő utcán nyitott kerékpársáv halad.

Az I. kerületi Duna szakasz mentén tervezett az EuroVelo hálózat 6-os sz. nyomvonalának megvalósítása, lehetőség szerint felhasználva a jelenlegi kerékpárút szakaszokat. A K-NY-i irányú kapcsolatot az Alagúton átvezetett, valamint a Csalogány utcán vezetett, településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalai fogják biztosítani (lásd. még később Településszerkezeti terv vonatkozó tervlapja).

A tömböt határoló utcákban a gyalogos közlekedésre alkalmas járdafelületek – a meglévő úttestekkel párhuzamosan – megfelelően kiépítettek, azonban a Donáti utca keleti – Alkotmánybíróság előtti – szakaszán a gyalogos közlekedés a valóságban nem biztosított a járdán ferdén parkoló gépjárművek miatt.

2.6.4 Parkolás

A parkolásra egyrészt az Alkotmánybíróság telkén belül, illetve alapvetően a környező utcákban (Fő utca és Donáti utca mentén) közterületen van lehetőség. A Fő utca irányába egyirányú Vám utca keresztmetszetéből adódóan sem alkalmas közterületi parkolók kijelölésére, azonban az Alkotmánybíróság tömbjére az épületben, illetve a telken kialakított parkolók innen közelíthetők meg.

A kerület történelmi része alapvetően parkolóhiánnyal küzd, amely történetiségeből is fakad. A vizsgált terület sűrűn beépített, azonban kiváló közösségi közlekedési hálózattal ellátott kerületrészen fekszik. Ezeken a területeken a közúti forgalom további növelése nem kívánatos, annak mérséklése, lassítása a cél.

2.7 Közművek

A tervezési terület és környezete közművekkel teljes körűen ellátott. Minden épület önálló közműbecsatlakozással rendelkezik.



12. ábra: A terület közművesítettsége (forrás: e-kozmu.hu)

3 A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

3.1 Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest új településszerkezeti terve (TSZT 2015) a rendezési szabállyal (FRSZ) együtt a főváros teljes közigazgatási területére készült. Előbbi az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal, utóbbi pedig az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – megfelelő alapot kíván biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A Fővárosi Közgyűlés az 53/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával (a TSZT 2015 elfogadásával egyidőben) arról is döntést hozott, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket 2015. évben felül kell vizsgálni.

Az elfogadott dokumentumok 2015. március 18-án léptek hatályba. Ezt követően Budapest Főváros Önkormányzata 2015. áprilisában megindította Budapest Főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat felülvizsgálatát. A terv véleményezése 2016. április-július között került lefolytatásra, majd a Fővárosi Közgyűlés a módosított TSZT-t a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el (továbbiakban: TSZT 2017). Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ a TSZT felülvizsgálatával egyidejűleg, a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosult, majd ezt követően még egy „generál” módosításon esett át, amelyet a 20/2018. (VI. 19.) Főv. Kgy. rendelettel fogadtak el.

2018. december végén az Országgyűlés elfogadta a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (új OTTrT). Az új törvény az eddig három külön törvényben szabályozott – országos és a két kiemelt térségre vonatkozó – területrendezési terveket (régii OTTrT, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (2005. évi LXIV. törvény), Balaton-törvény (2000. évi CXII. törvény)), részben új részletszabályokat alkotva egy jogszabályban összefoglalva állapítja meg. Az új OTTrT két lépcsőben lépett hatályba: a kisebb változások 2019. január 2-án, majd a korábbi országos és kiemelt térségi területrendezési tervek hatályon kívül helyezésével párhuzamosan, valamennyi rendelkezése 2019. március 15-én.

A törvényi megfeleltetés okán tehát a Főváros Önkormányzata a fővárosi településrendezési eszközök felülvizsgálatát – a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal – megindította. A TSZT a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal, az FRSZ pedig a 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosult. A módosított tervek 2021. április 4-től hatályosak.

A legutolsó módosítás – a jogszabályi előírások okán – nagyobb volumenű változásokat jelentett a város teljes közigazgatási területét érintően, elsősorban a zöldterületek, valamint a változással érintett területek kapcsán.

A dokumentum a későbbiekben a jelenleg hatályos TSZT (továbbiakban: TSZT 2021) vonatkozó tervlapkivágatait mutatja be.

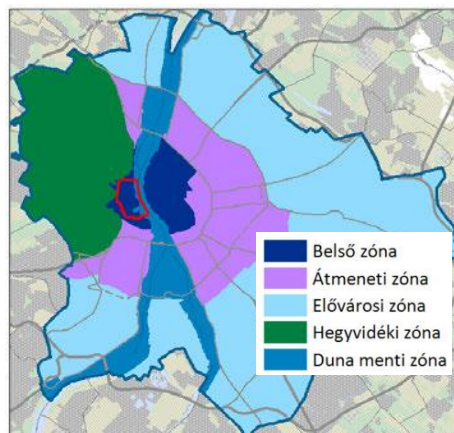
3.1.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

A TSZT az Étv. 2.§ valamint 10. §-a alapján a főváros – „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott – hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és

fejlesztési irányait, a település szerkezetét, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését.

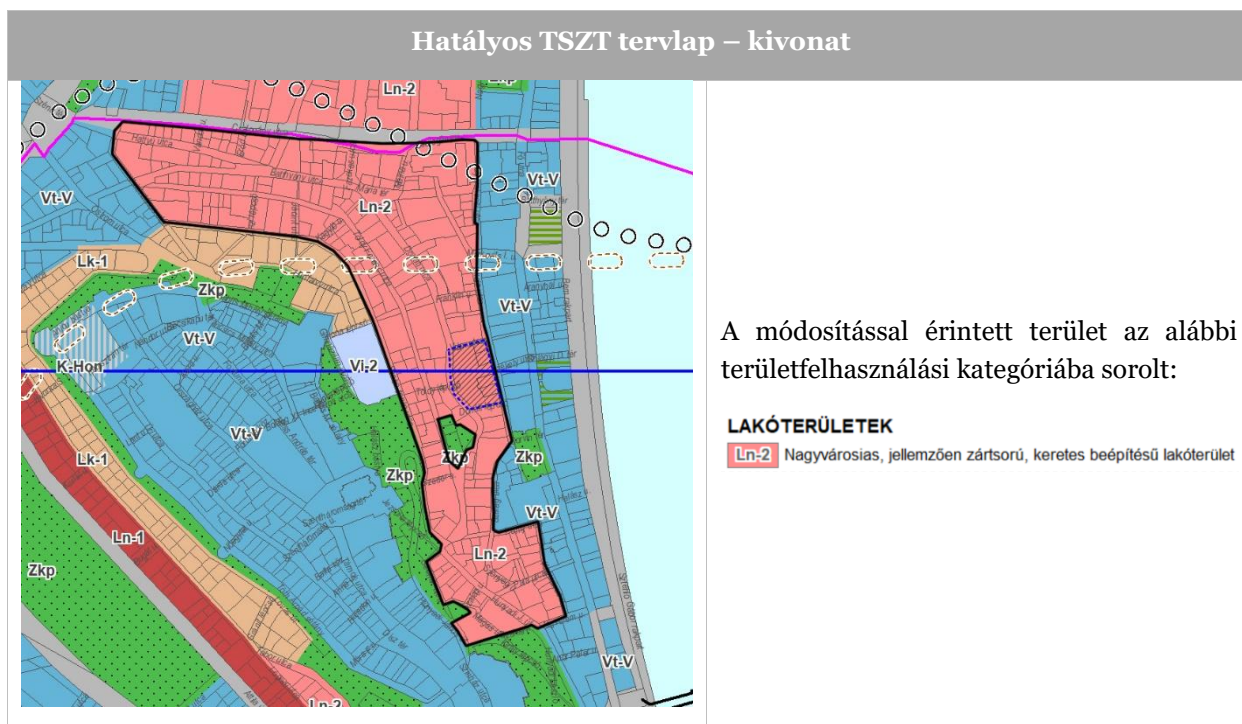
Budapest zónarendszere

„A TSZT Budapest területét az eltérő területi jellemzők alapján 5, markánsan elkülönülő zónára osztja fel. Az I. kerület szinte teljes területe a város főközpontját és az azt körülölelő, történetileg kialakult tradicionális lakóterületeket magába foglaló ún. **belső zónában** helyezkedik el, a Dunával határos területei a város kiemelt tengelyét alkotó ún. Duna menti zóna részét képezik. A **Duna menti zóna** a kapcsolódó háttérzónákkal (a kerület esetében a belső zónával) azok jellemző sajátosságai tekintetében szoros összefüggésben áll” (Forrás: TSZT leírás)



13. ábra: Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT - saját készítésű ábra)

1. Területfelhasználás



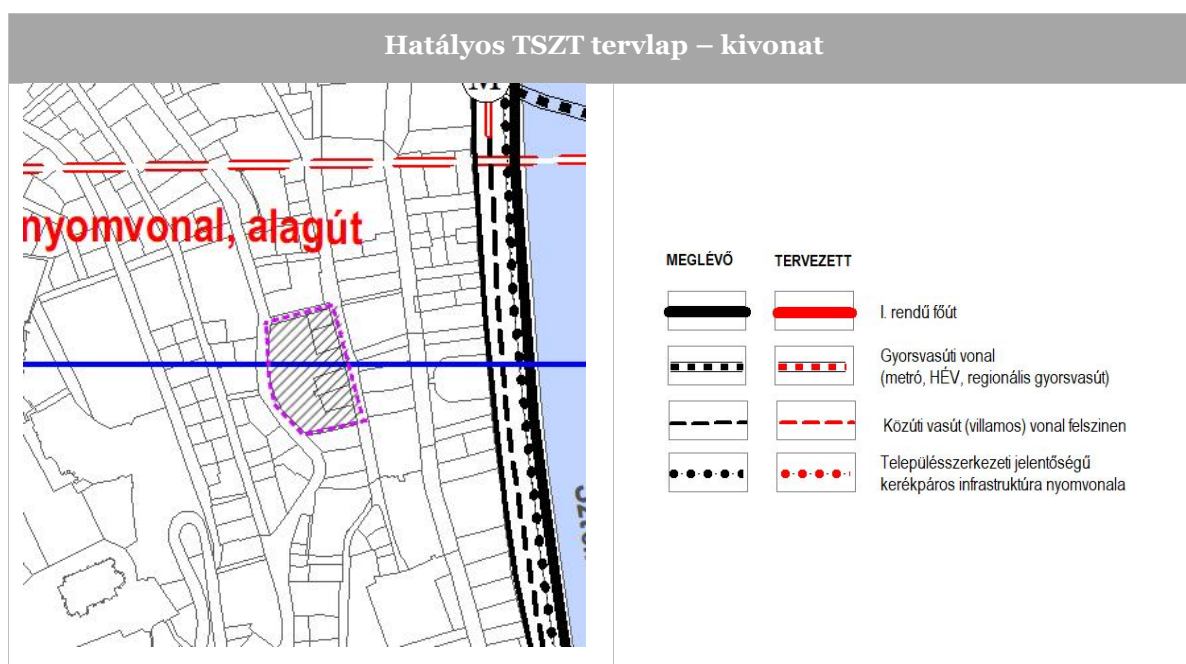
A vizsgált terület a lakóterületek közül a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) területfelhasználási kategóriába sorolt.

Ezen területfelhasználási egységbe a telektömböket keretező beépítésű lakóterületek tartoznak, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zártudvaros beépítést váltották fel, másrészt a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formája. Kedvező a tömbbelsőben az összefüggő zöldfelület jelenléte, a beépítés sűrűsége így általában nem éri el a zártudvaros lakóterületek sűrűségét, a terv 1,75 - 5,0 közötti értékben határozza meg a megengedett legmagasabb értéket.

Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a TSZT ún. legkisebb zöldfelületi átlagértéket (%) is meghatároz. A zöldfelületi átlagértéket a 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek, valamint kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással érintett területek és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetén kell figyelembe venni.

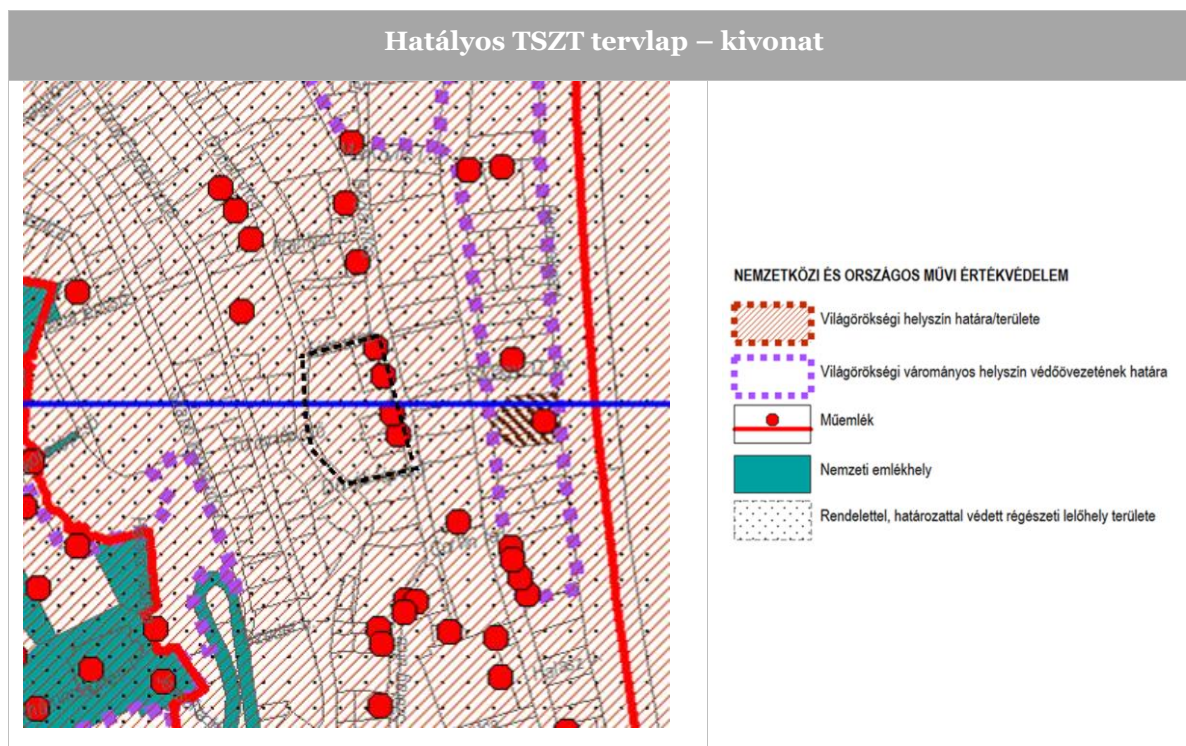
Az Ln-2 területfelhasználási egység területén a TSZT nem határoz meg zöldfelületi átlagértéket, így ott a továbbiakban is csak az OTÉK határértékei az irányadóak.

2. Közlekedési infrastruktúra



A vizsgált területet a TSZT-ben jelölt szerkezeti jelentőségű közlekedési infrastruktúra elem közvetlenül **nem érinti.**

3a. Az épített környezet értékeinek védelme - Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



A településszerkezeti terv vonatkozó tervlapja a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját. A tervlap tájékoztató elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.

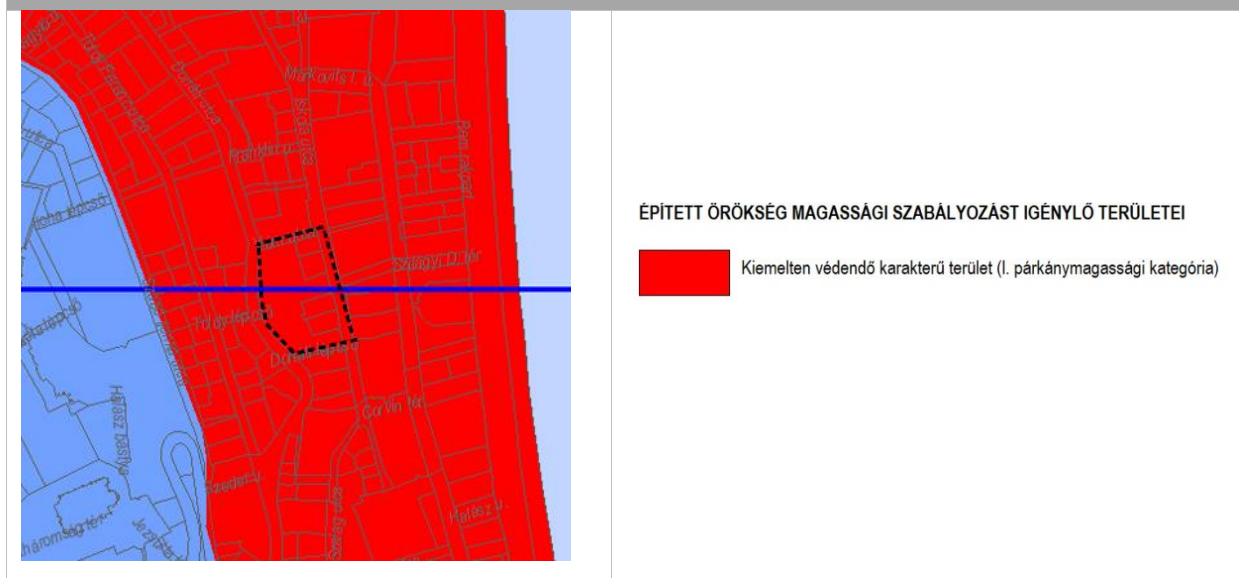
A tervezési terület Világörökségi helyszín területén, valamint műemléki jelentőségű területen helyezkedik el, továbbá a teljes tömb területe védett régészeti lelőhelyen fekszik. A tervezett telekalakítással érintett 14261 hrsz. ingatlanon nem található műemlék, ahogy az már az Értékvizsgálat c. fejezetben is bemutatásra került részletesen, az Iskola utca menti négy épület országos egyedi védelmet élvez.

3b. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

„Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.” (Forrás: TSZT leíró munkarésze.)

A terv vonatkozó rajzi elemeit a „3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” című szerkezeti tervlap tartalmazza.

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



„Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslátok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.”

A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. Az épített környezet értékeinek védelme, **b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása** című szerkezeti tervlap tartalmazza.

A budai Várnegyed **egyedi magassági szabályozást igénylő terület** (a tervlapon kék színnel lefedett terület), hiszen a város összképe szempontjából különösen érzékeny, kiemelten védendő terület. A történetileg kialakult karakter védelme mellett az innen feltáruuló látvány és a rálátás Budapest esetében meghatározó jelentőségű. A TSZT nem alkalmas e területek megfelelő mélységű magassági szabályainak megállapítására. Ezen a területen a magassági értékeket és szabályokat az egyedi jellemzők figyelembevételével – akár telkenkénti, épületenkénti részletezettséggel – kerületi településrendezési eszközben kell meghatározni.

A Budai Várnegyedet körülölelő **Duna-part – Csalogány utca – Vérmező utca – Attila út – Mikó utca – Krisztina körút – Feszty Árpád utca – Kuny Domokos utca – Győző utca – Róka utca – Tigris utca – Lisznyai utca – Fém utca – Pásztor lépcső – Gellérthegy utca – Dózsa György tér – Sarvas tér – Attila út – Döbrentei tér** által határolt (a térképen piros színnel lefedett) terület **kiemelten védendő karakterű terület** (I. párkánymagassági kategória), **ezen területen helyezkedik el a vizsgálat alá vont tömb.**

A város történeti magja által alkotott ezen területeken a beépítés jellemzően már kialakult, de mivel a város állandó változásban van, a történeti városrészek esetében is jelentkeznek igények a meglévő épületek rendeltetésének módosítására, átalakítására, átépítésére vagy bővítésére, a foghíjak beépítésére, esetenként a védelemre önmagában nem érdemes épületek helyén új épületek létesítésére.

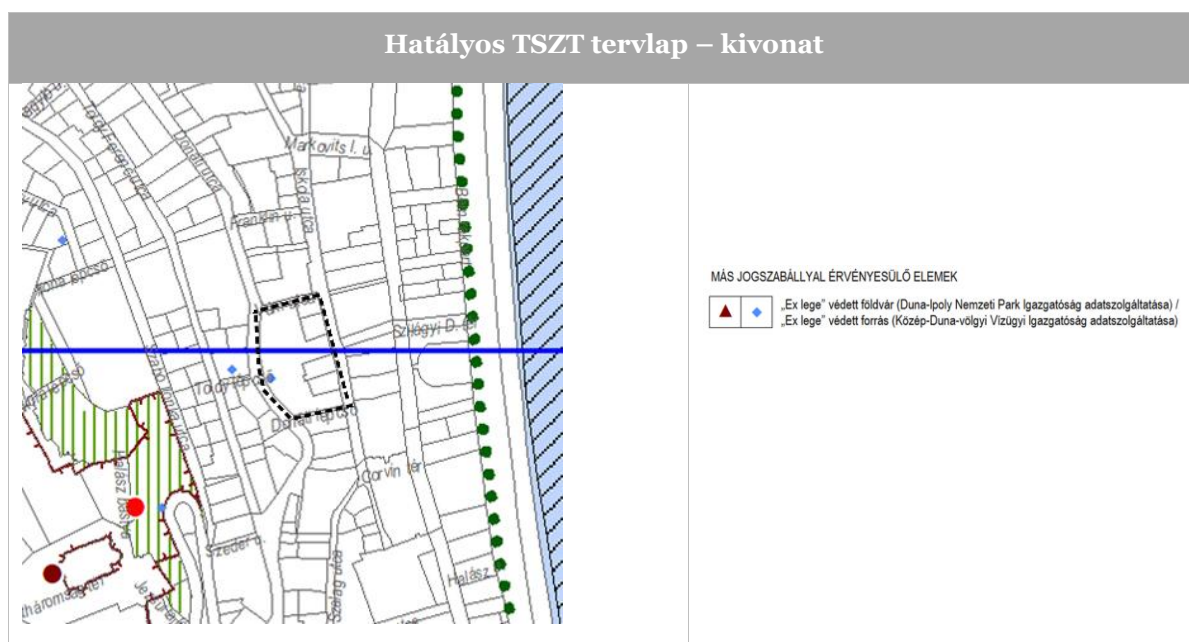
Ezek a területeken az utcai légtérarány 1,5-1,7 között (párkánymagasság /a közterület átlagos szélessége) került meghatározásra, követve a régi szűk utcák jellemzőit. A megengedett legnagyobb párkánymagasság az utcák átlagos közterület-szélességéhez és a megadott térarányhoz kötötten eltérő, de maximum 24,0 méter lehet. Az épületek által kitölthető teret a párkánymagasságra emelt 45 fokos ferde sík határozza meg. A kiemelten védett területen a szomszédos magasabb épület párkánymagassága nem léphető túl.

A TSZT-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó **részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza** (Lásd részletesebben a vonatkozó fejezetrészben.), de tekintettel arra, hogy a módosítás a jelenleg hatályos beépítési magassági határértéket nem módosítja, így ezen előírások **részletesebb ismertetése** sem itt, sem a későbbi fejezetekben **nem indokolt**.

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tervlap tájékoztató elemként tartalmazza a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületeket vagy értékeket. A tervezési területet egyik kategória sem érinti.

A tervlap a tájékoztató elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében tervi elemeket is tartalmaz.

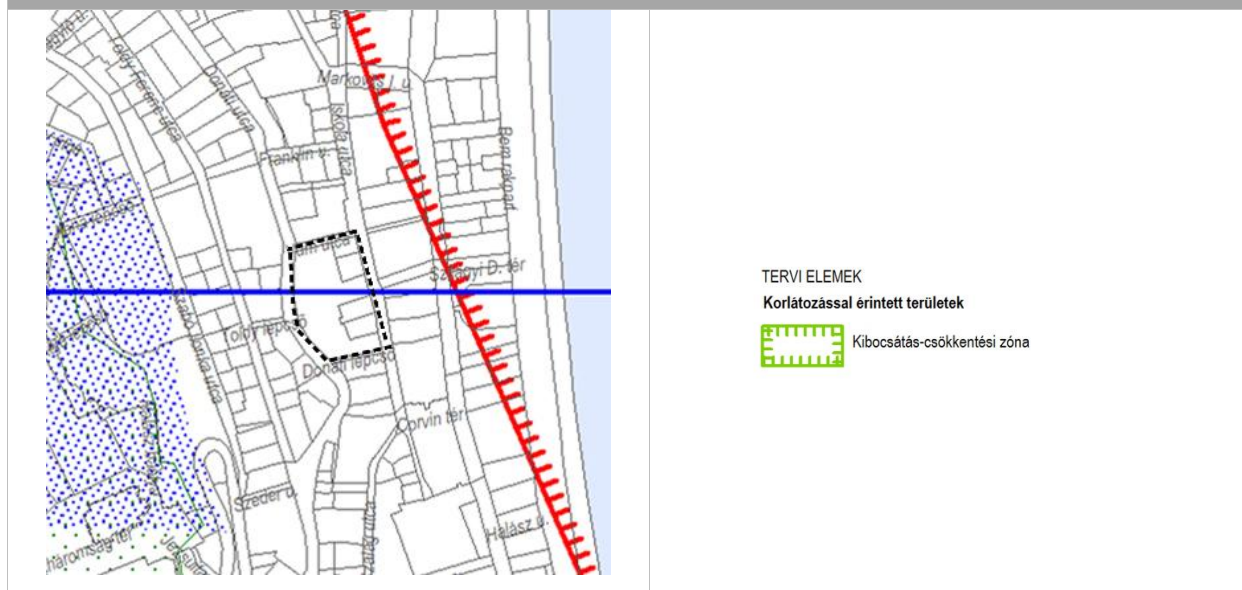


Várhegy alatt és a Gellérthegy oldalában fokozottan védett természetes és mesterséges eredetű barlangrendszer található. A Viziváros területén 5 db ex lege védett forrást tartanak nyilván a korábbi információink szerint *(a terület részére a tervezéshez tárgyi adatszolgáltatás nem érkezett)*, melyek közül az egyik az 14261 hrsz ingatlanon található.

A vizsgált területet (tömböt) a TSZT vonatkozó tervlapjának egyéb kategóriái **nem érintik**.

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



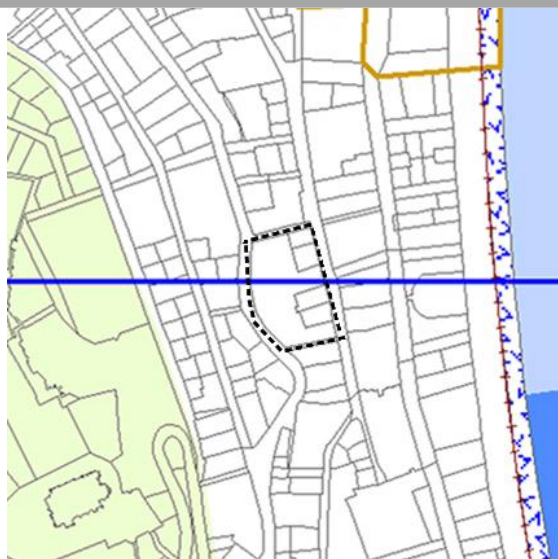
A TSZT vonatkozó tervlapja a más jogszabállyal érvényesülő (adatszolgáltatás alapján lehatárolt), valamint a TSZT által korlátozásra javasolt – tervi – elemeket tartalmazza.

A fenti tervkivágoton nem látható, de a teljes kerület területe az ún. kibocsátás-csökkentési zónában helyezkedik el. A TSZT által lehatárolásra került a környezeti terhelések által leginkább terhelt belvárosi térség, amelyen belül különösen indokolt az elsősorban közlekedési eredetű levegő-, hő-, zaj- és rezgésterhelések csökkentése. Lehetséges eszközei a forgalomszervezés, a térségi forgalomkorlátozás, a közlekedési infrastruktúra (utak, tömegközlekedés) fejlesztése, a konfliktuszónákban az egyes funkciók izolációja biológiailag aktív felületekkel, szükség szerint az „összeférhetetlen” funkciók kitelepítése. Fontos feladat továbbá a zöldfelület növelése, a lokális klíma javítása. (Az elérendő jobb célállapot érdekében szükséges beavatkozásokra külön intézkedési terv alapján kerülhet sor.)

A vizsgált területet (tömböt) a TSZT vonatkozó tervlapjának egyéb kategóriái **nem érintik**.

6. Védelmi, korlátozási területek

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



Nem érintett.

A tervlap a Vhr. 4. melléklete szerint meghatározott védőterületeket, védősávokat tartalmazza.

A vizsgált területet a TSZT vonatkozó tervlapjának kategóriái **nem érintik**.

3.1.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ elsődleges feladata a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

„Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.” (OTÉK)

Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget minden építményszintet számításba véve kell meghatározni, vagyis a – korábban érvényes BVKSZ szabályaitól eltérően – a lakossági tárolók és a garázsszintek is figyelembe veendőek. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) érték és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) terület érték

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

Hatályos FRSZ tervlap – kivonat

	LAKÓTERÜLETEK Ln-2 Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület
Területfelhasználási egység nagysága (kerület közigazgatási területén)	232 727,7 m²
bsá	2,25 m²/m²
bsp	1,0 m²/m²

Az „Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területe” c. tervlap (FRSZ 3. melléklete) a TSZT 3.b) tervlapját nem szigorítja tovább, azzal azonos módon a teljes területet **kiemelten védendő karakterű, I. párkánymagassági kategóriába sorolja.**

A TSZT lehatárolásai és meghatározott, magassági szabályozással kapcsolatos iránymutatásai és elvei alapján az FRSZ a beépítési magassággal kapcsolatos szabályokat határoz meg, amelyeket a kerületi szabályozás során érvényesíteni kell.

Az FRSZ 6. melléklete rögzíti a megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékeket és egyes feltételeket.

A hatályos kerületi építési szabályzat az FRSZ vonatkozó előírásainak megfelelően állapítja meg a megengedett legnagyobb párkánymagassági értékeket.

3.2 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat

Budapest Főváros I. kerület Budavár Önkormányzata a 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Budavár Kerületi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: KÉSZ). A KÉSZ 2023. január 19-től hatályos, elfogadása óta nem került módosításra.

A KÉSZ mellékletei az alábbiak:

► **1. melléklet:** Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

A melléklet az egyes építési övezetek és övezetek építési használatának megengedett felső határértékeit tartalmazza táblázatos formában.

► **2-3. mellékletek: Szabályozási terv**

A kerületi építési szabályzat kötelező melléklete a szabályozási terv, amelynek tartalmát a Vhr. 13. és 20.§-a, valamint a 6. melléklet 2. pontja határozza meg. A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz, illetve tartalmazhat.

A Vhr. szerint ábrázolandó szabályozási tervi tartalmak a jobb olvashatóság érdekében szétválasztásra kerültek, melynek megfelelően a rendeletnek két, együtt alkalmazandó szabályozási tervlap melléklete készült az alábbiak szerint:

2. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek

A szabályozási tervlap a Vhr. szerinti szabályozás alap- és másodlagos elemeit, valamint az egyéb kötelező, javasolt, valamint tájékoztató szabályozási elemeket tartalmazza (ezeket nevezhetjük „helyi szabályozási elemeknek”). (Megj: a szabályozási tervlap tájékoztató elemként tartalmazza a 2/B. tervlapon is ábrázolt egyedi művi értékvédelem (műemlék, fővárosi és helyi védett) alá tartozó elemeket.)

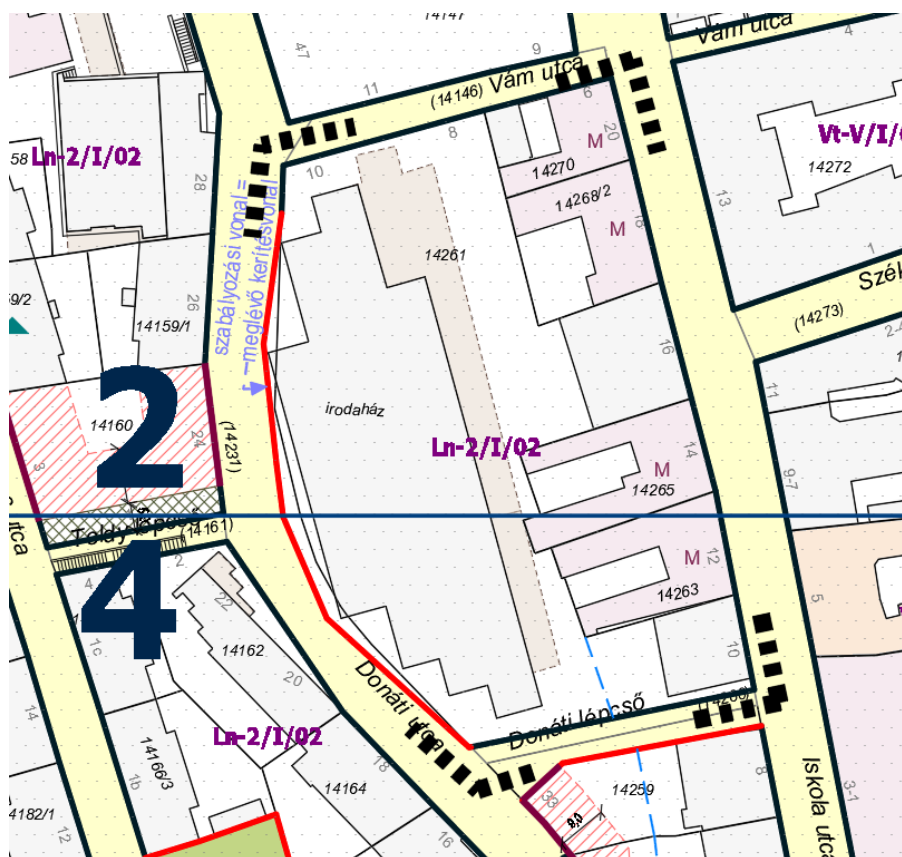
3. melléklet: Szabályozási terv - Védelmek, korlátozások és kötelezések

A szabályozási tervlap a Vhr. szerinti más jogszabállyal érvényesülő védelmeket, korlátozásokat és kötelezéseket tartalmazza (tehát a más, nem a helyi építési szabályzat szabályozási hatáskörébe tartozó elemeket). Ezek feltüntetése a helyi szabályozási terveken azért (is) szükséges, hogy a területen található ingatlan tulajdonos a saját telküket érintő építést befolyásoló tényezőkről tájékoztatást kapjanak. Fontos azonban kihangsúlyozni, hogy ezek az elemek, mivel más jogszabállyal vannak elrendelve/kijelölve és az illetékes szakhatóság KÉSZ készítése idején aktuális adatszolgáltatásai alapján kerülnek feltüntetésre, így minden építési tevékenység megkezdése előtt a konkrét telek vonatkozásában az érintettségről illetékes szakhatóságnál kell érdeklődni.

A szabályozási tervlapok 10 db (összesen tehát 20 db) 1:4000-es méretarányú, papíralapú nyomtatásra alkalmas (A2 papírméretű) térképszelvényből áll, amelyek közül a módosítással érintett tömb **a 2. és 4. térképszelvényen fekszik.**



14. ábra: A szabályozási terv szelvényezése



JELMAGYARÁZAT (kivonat)

- Tervezési terület határa
- Tervezési terület határa

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- I. párkánymagassági kategória területe
- Meghatározott méret

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Meglévő szabályozási vonal

Közeledési területek

- Egyéb közeledési terület (Kb-RÖu)

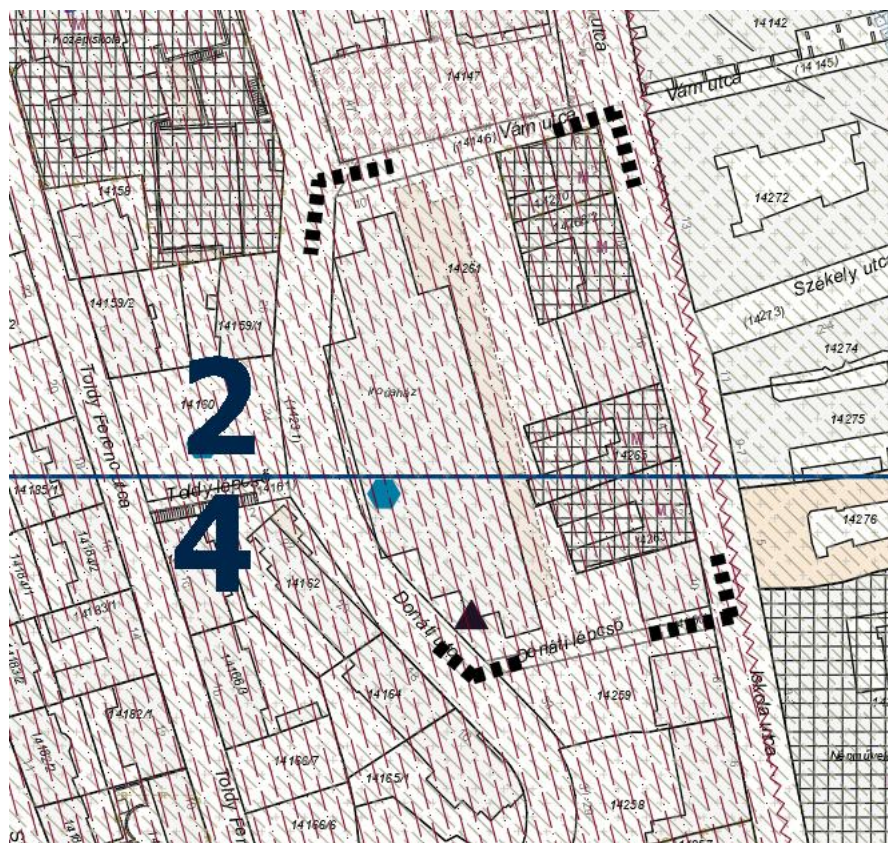
Művi értékvédelem

- Országos jelentőségű védett érték (műemlék)
- (LLTK adatszolgáltatás 2021.06.23.)

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

- Földrészlehatár (telekhatár)
- Helyrajzi szám
- Meglévő építmény (adatszolgáltatás)
- Geodéziailag nem bemért építmény

15. ábra: A módosítással érintett terület a KÉSZ Szabályozási terv – Szabályozási elemek c. 2. melléklete szerinti szabályozási tervlapon (2. és 4. szelvény összevont kivonata)



JELMAGYARÁZAT (kivonat)

- Tervezési terület határa
 — Törképi-szelvényhatár

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Nemzetközi és országos művi értékvédelem

- Világörökségi helyszín határa/területe
 (LLTK adatszolgáltatás 2021.06.23.)
 Műemlék telke
 (LLTK adatszolgáltatás 2021.06.23.)
 Műemléki környezet határa/területe (nyilvántartott)
 (LLTK adatszolgáltatás 2021.06.23.)
 Régészeti lelőhely határa
 (LLTK adatszolgáltatás 2021.06.23.)

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- "Ex lege" védett forrás
 (TSZT 2021 /Közép-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)

KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Földtani korlátozások

- Csúszásveszélyes terület (forrás: TSZT / Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása/)

Közművek korlátozásai

- ▲ Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás

16. ábra: A módosítással érintett terület a KÉSZ „Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások és kötelezések” c. 3. melléklete szerinti szabályozási tervlapon (2. és 4. szelvény összevont kivonata)

A KÉSZ a kerület nagy részén – annak kiemelt területi védettsége okán – ún. kialakult szabályozást alkalmaz, amely alap-koncepciója, hogy a jelenlegi állapothoz képest jelentősebb beavatkozások nem feltételezettek és a karakter megőrzése érdekében egyáltalán nem, vagy csak kis mértékben megengedettek. Kialakult szabályozás esetén tehát a KÉSZ a meglévő értékek megtartása mellett meghatározza, hogy milyen esetekben, milyen mértékben lehet eltérni egy adott épület / ingatlan meglévő állapotában „kialakult” beépítési paramétereitől, ide értve a telekalakítást is. A kialakult építési paraméterekkel szabályozott telkek egyedi előírásait a KÉSZ 25-26.§-a tartalmazza.

A vizsgált tömb területe **Ln-2/I/02 jelű kialakult szabályozási paraméterekkel szabályozott**, nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület építési övezetbe sorolt, amelyre a KÉSZ **Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit megállapító 1. melléklete** az alábbi beépítési paramétereket állapítja meg:

Ln-2		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
		Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek nagysága (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége (m)	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)				Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)
Terepszint felett	Terepszint alatt					Legkisebb épület-magasság	Legnagyobb			általános (szmá)	parkolásra fordítható (szmp)			
Építési övezet jele												Épület-magasság (Em)	Parkány-magasság (Pm)	Homlokzat-magasság (Hm)
2.	Ln-2/I/02	Z	K	–	–	K (60)	100	K	K	K	K	K (2,5)	1,0	K (25)

A KÉSZ 25.§ (3) bekezdése kimondja, hogy az 1. mellékletben a „K” betűjel után zárójelben álló más betűjel vagy szám, a kialakult beépítés teljes bontását követően új épület létesítésekor figyelembe veendő paramétert jelenti!

A kialakult szabályozási paraméterekkel szabályozott telkek esetén tehát a szabályozás a meglévő épület(állomány) megtartását feltételezi. Fontos kihangsúlyozni, hogy a „kialakult” nem azt jelenti, hogy semmit nem lehet tenni ezekkel a már meglévő épületekkel. A szabályzat éppen ezért egyértelműen rögzíti, hogy ezeknek a már meglévő építményeknek az állagmegóvása, átalakítása, felújítása, korszerűsítése természetesen megengedett. Az előbbieken felsorolt építési tevékenységeken túl a bővítés is megengedett, azonban ennek szigorúbbak a feltételei.

A telekalakítást érintően a **KÉSZ 26.§ (1) bekezdése** az alábbiak szerint rendelkezik:

*„Amennyiben a kialakítható legkisebb telekméret „K” kialakult betűjellel szabályozott – az építési övezet eltérő vagy kiegészítő rendelkezései hiányában – **telekalakítás kizárólag a szabályozási terven javasolt telekhatár, valamint javasolt megszüntetőjel elemmel jelölt esetekben, és azoknak megfelelően engedett.**”*

A telekalakításra vonatkozó szabályok megállapítása önkormányzati sajátos jogintézmény. Kialakult telekrenddel rendelkező területeken, ahol alapvetően nem történik (nem várható) új telekosztás, azonban telekegyesítés, telekhatár-rendezés előfordulhat, ott a karaktervédelem okán egyedileg szükséges mérlegelni a telekalakítás településképre gyakorolt hatását figyelembe véve a telekalakítás lehetőségét. Előbbieken mellett sok esetben meglévő, beépített telkek lakossági tulajdonlasi vitás ügyeinek rendezhetőségét segíti az a telekalakítási lehetőség is, ami sokszor azért nem hajtható végre, mert az így kialakuló telken a beépítettség nem felel meg teljes-körűen az elvárt beépítési paramétereknek:

„4.§

...

(3) Kialakult telekalakítási paraméterekkel szabályozott telkek esetén – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – a telekhatár rendezés megengedett oly módon, hogy a telekhatár az eredeti telekhatárhoz képest mindkét telek irányába legfeljebb 0,5 méterrel mozdulhat el, mely esetben az (1) bekezdésben foglalt előírás figyelmen kívül hagyható.

....

(14) Tizenöt évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha

a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá

b) a telkeket közművezeték nyomvonalra nem érinti.”

A telekalakítás végrehajthatósága szempontjából a **KÉSZ 25.§ (5) bekezdése** értelmében fontos, hogy „A szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, vagy javasolt telekalakítás végrehajtható, mely esetben **a kialakult paramétereket az új telekviszonyokra kell értelmezni.**”

3.3 A kerület településképi védelméről szóló helyi rendelete

2016-ban országos szinten jelentős változások következtek be a településképi védelmére vonatkozó helyi szabályozási eszközök tekintetében: a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján az önkormányzatok 2017. december 31-ig alkalmazhatták a településképi vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat korábbi településképi követelményeit is). Az új rendszerben a továbbiakban önálló helyi településképi rendelet állapítja meg

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,
- a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a *településképi szempontból meghatározó területeket*¹,
- a *településképi követelményeket* (területi és egyedi építészeti, valamint reklámokra, reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégekre, egyéb műszaki, illetve sajátos építményfajtákra vonatkozólag).

A *területi építészeti követelmény* a kézikönyv (TAK) településszerkezet, telekstruktúra, utcavonal-vezetés és utcakép minőségi formálására, védelmére vonatkozó javaslatai alapján kerül meghatározásra a településképi rendeletben. A területi építészeti követelmény kiterjedhet a beépítés telepítési módjának meghatározására - amely telepítési mód figyelembevételével a helyi építési szabályzat az építési helyet egyedi módon határozhatja meg -, valamint belterületen az elvárt telekstruktúra és utcakép meghatározására. A területi építészeti követelményeket a helyi építési szabályzatban is érvényesíteni kell.

Az *egyedi építészeti követelmény* a településképi rendeletben a kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településképi minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kerül meghatározásra.

A Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a törvényi kötelezettségének eleget téve megalkotta a településképi védelméről szóló rendeletét, amelyet az Önkormányzat a 18/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelettel hagyott jóvá, majd **az új KÉSZ elfogadásával egyidejűleg, a szükséges jogharmonizációt követően a korábbi rendeletet kis mértékben módosítva új rendelet számon**, a 30/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelettel (továbbiakban: Tkr.) hagyta jóvá, amely jelen is érvényes. A településképi rendeletet és a KÉSZ-t együtt kell alkalmazni.

A Tkr. értelmében – a nemzetközi területi, az országos egyedi és területi, valamint a helyi egyedi védettségek mellett – **a kerület teljes területe helyi területi védelem alatt áll**, amely védelem a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzés érdekében az önkormányzat közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti és táji adottságokkal rendelkező területek védelmére terjed ki (hivatkozás: Tkr. 4.§ (2) bekezdés).

A védett területre vonatkozó helyi településképi követelményeket a **Tkr. 13.§-a** rögzíti:

„(1) A kerületi védelem alatt álló terület (a továbbiakban: terület) bármely részén történő létesítés és átalakítás során a védett világörökségi látvány megóvása kötelező (a világörökségi védelem alatt álló terület lehatárolását a 3. melléklet tartalmazza).

(2) A területen magas színvonalú építészeti és kertépítészeti megoldásokat kell alkalmazni, védeni és fejleszteni kell az épített és természeti környezet harmóniáját, és a lakókörnyezet minőségét.

(3) A területen a kilátás megfelelő védelmét, a rálátásban érvényesülő látványhoz, a terület sziluettjéhez és a környezethez való illeszkedést biztosítani kell. A Várban (a Vár területi

¹ Jellegzetes, értékes vagy hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró, lehatárolható meglévő vagy tervezett településrésze. (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet)

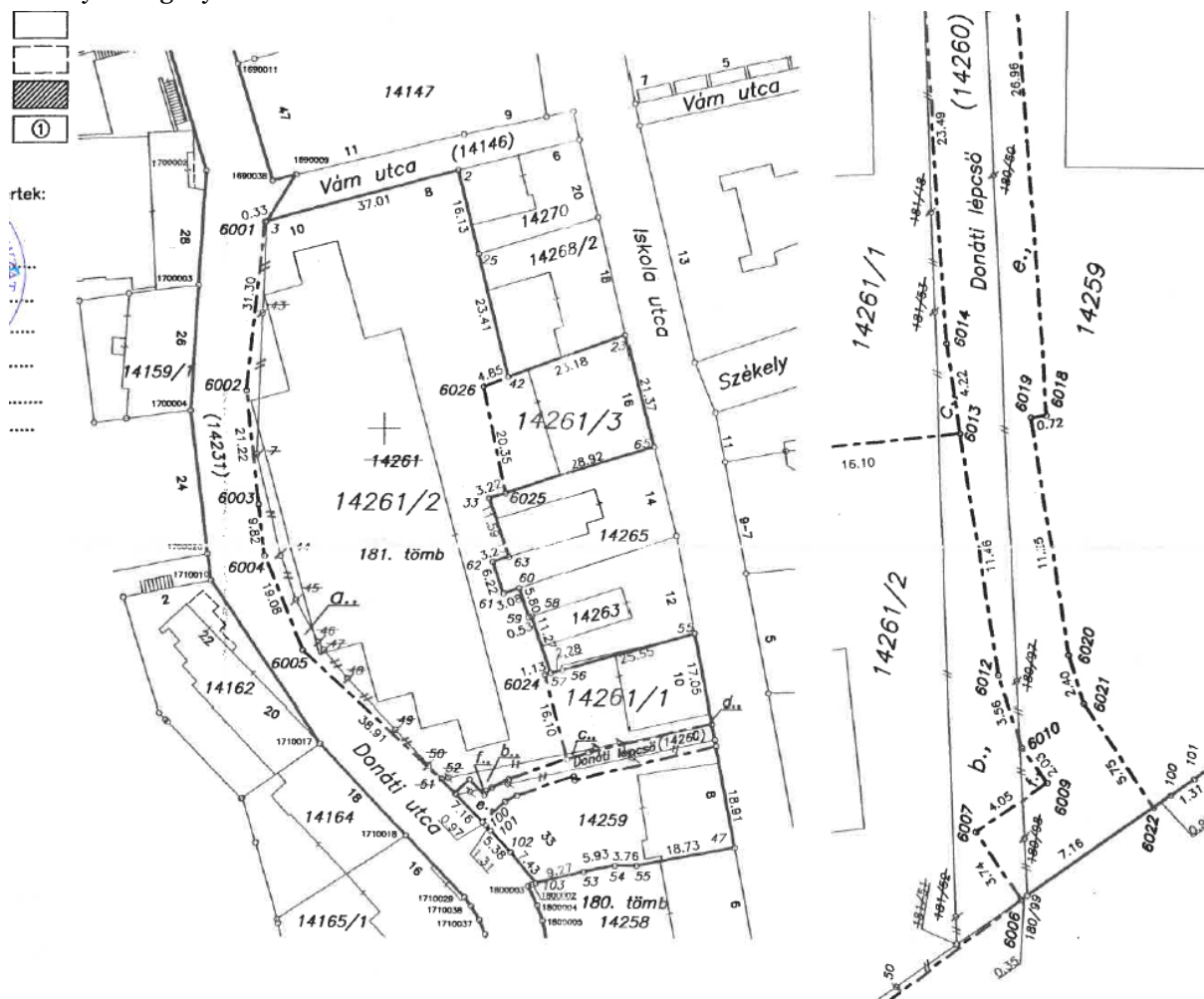
lehatárolását a 4. melléklet tartalmazza) és a Várfalak mentén húzódó sétányokról, a Gellért-hegyről, a Naphegyről a környező tájra és a városra, a Várhegyre történő rálátás lehetőségét meg kell tartani.”

A Tkr. V. fejezetében rögzített **egyedi építészeti követelményeket** (anyaghasználat, homlokatkialakítás, tömegformálás (ide értve a tetőzet kialakítására vonatkozó követelményeket is) stb.), a **részletes épülettervezés során kell érvényesíteni.**

4 A TERVEZETT BEAVATKOZÁS RÖVID BEMUTATÁSA

Az előzmények ismertetésekor már részletesen kitértünk a jelen termvmódosítás céljára és szabályzási követelményeire: a **14261 hrsz. szám** alatti, 5351 m² nagyságú ingatlanon **jelenleg három, önálló hasznosítású főépület osztozkodik**. Az egyes ingatlanok által elfoglalt telekrészek **városszerkezetiileg egymástól jól elkülöníthetők**.

A 2006-ban készült – alábbi ábrán bemutatott - változási vázrajz az akkor hatályban lévő kerületi építési szabályzatnak nem felelt meg, így a telekalakítási eljárás végül nem zárult le, a jelenleg hatályos KÉSZ készítésekor pedig sajnálatos módon az előbbi 14 évvel korábbi igény sem a tervezők, sem pedig a terv kidolgoztatója számára nem volt ismeretes, a korábbi tervben rögzített telekalakítástól eltérő szabályozás igényként nem merült fel a területet érintően.



17. ábra: Záradékolt változási vázrajz 2006. 04. 28. (Készítette: Határkö KKT; Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

A fenti vázrajzon jól látszik, hogy egyrészt az említett három épület szétválasztását is célozta a kialakult állapotok (támfalak és kerítések) figyelembevételével, de talán fontosabb, hogy a **Donáti utca és a Donáti lépcső mentén a kialakult kerítés / támfal vonalára kívánta rendezni a telekhatárokat** (a telekalakítás megghiúsulásának egyik oka éppen a megfelelő szabályozási vonalak hiánya volt, illetve a telekalakítás során létrejövő telkek beépítettsége nem tudott megfelelni az akkori paramétereknek).

A korábbi és annak elhatározásain nyugvó jelenleg hatályos szabályozás is a telekfelosztási szándékot a fenti ábrán már 14261/1 hrsz. tekintetében tartalmazza, illetve a hatályos terv a Donáti utca mentén a szabályozási vonal kerítésvonalhoz való rendezését is előírja, azonban a Donáti lépcső menti telekhatár-rendeztés és az Iskola utca 16. sz. ingatlan leválasztására, valamint az Iskola utca 18. sz. ingatlan telekhatár rendezésére nem ad lehetőséget.

A kívánt telekalakítások végrehajtásához a KÉSZ kismértékű korrekciója / kiegészítése szükséges.

Örökségi értékek sérülésének lehetőségei

A jelen tervmódosítás célja tekintetében a valós, meglévő épített környezetben nem okoz változást, a módosítás eredménye kizárólag az ingatlan-nyilvántartásban jelenik meg.

A jelen tervmódosítás jellegére és a régészeti védettségre tekintettel ugyanakkor **fontos felhívni a figyelmet**, hogy

- A telekalakítási ügyben az eljáró hatóság a telekalakítási engedélyt megtagadhatja, ha a tervezett telekfelosztás következtében az egy telken fekvő régészeti emlék több telekre kerülne, és az veszélyezteteti a régészeti emlék védelmét;
- A telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik, kivéve, ha a hatóság a szakkérdés vizsgálata során másként rendelkezik.

(hivatkozás: KÖVr. 88.§ (2)-(3) bekezdés)

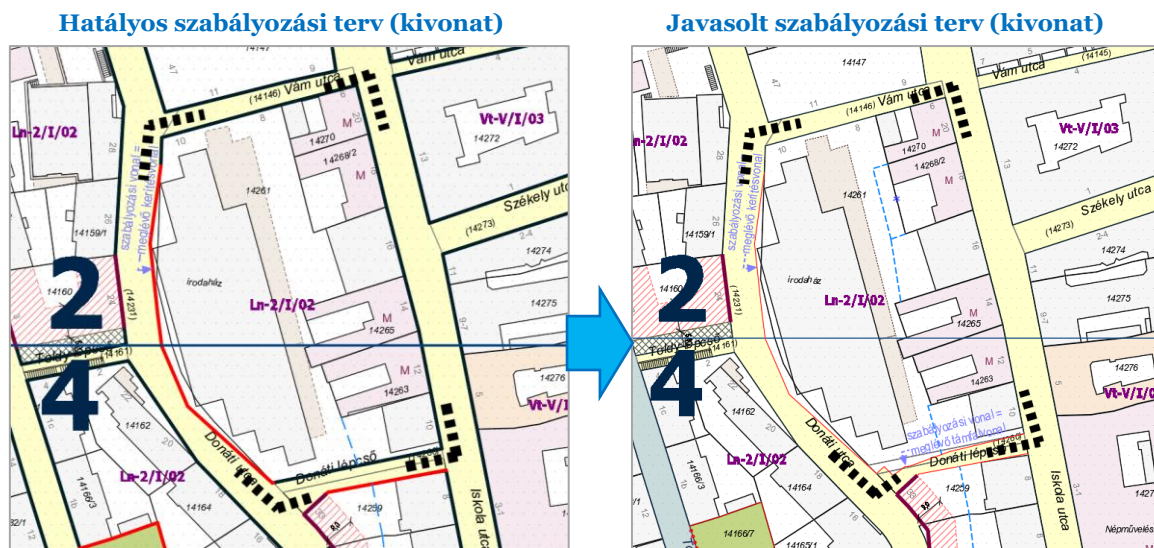
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tárgyi ingatlan telekalakítási paramétere „K” kialakult, amely paraméter alkalmazása esetén telket alakítani – a telekhatár rendezés megengedett mértékű kivételével – kizárólag a szabályozási terven „javasolt telekhatár” elemmel jelölt esetben és annak megfelelően engedett (hivatkozás: KÉSZ 26.§ (1) bekezdés). Előbbiek okán telekmegosztás így jelenleg kizárólag a szabályozási terven jelölt Iskola utca 10. szám alatti ingatlant érintően lehetséges, illetve a Donáti utca menti szabályozási vonal szerinti telekalakítás a kerítésvonal mentén végrehajtható.

Annak érdekében azonban, hogy a korábban bemutatott – a kialakult telekhasználatot tükröző – korábbi vázrajznak megfelelően az Iskola utca 16. sz. épület is önálló telket kapjon, illetve – a vizsgálatok során feltárt – Iskola utca 18. sz. alatti ingatlan kialakult állapot szerinti telekhatár-rendezése, valamint a köz- és magánterületi használati viszonyok ingatlan-nyilvántartásilag rendezhetővé váljanak

- szükséges a tömbön belül az Iskola utca 16. sz. leválasztását és az Iskola utca 18. sz. alatti ingatlan hátsó telekhatár-rendezését biztosító javasolt telekhatár feltüntetése, továbbá az Iskola utca 10. sz. ingatlan esetében a meglévő szabályozási elem kismértékű korrekciója, valamint
- a Donáti lépcső északi oldala mentén a meglévő támfalvonalhoz igazítandó szabályozási vonal elvi meghatározása.

A KÉSZ korábban is hivatkozott előírásai mind a kötelező (szabályozási vonal), mind a javasolt telekalakítási elemek alkalmazása esetén lehetővé teszik a telekalakítást a kialakult beépítettségből eredő beépítési paraméter-változás engedélye mellett (KÉSZ 25.§ (5) bekezdés).

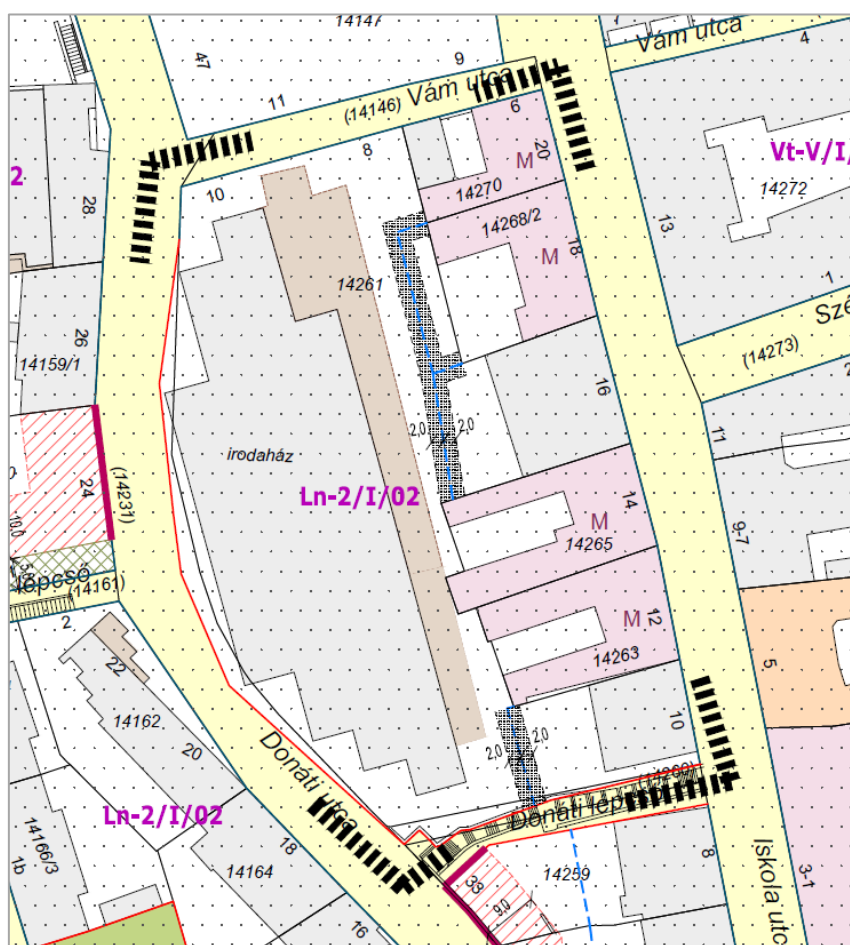


18. ábra: A Szabályozási terv módosító javaslata

Jelen termódosításnál az egyetlen technikai problémát az jelenti, hogy a tervezett telekalakításhoz szükséges **pontos geodéziai adatok még nem állnak rendelkezésre**, így javasolt a KÉSZ-ben az ingatlan esetében a **javasolt telekhatár elem** alkalmazására vonatkozóan egy **szöveges kiegészítést tenni**, ami a tervlapon feltüntetett telekhatárok – kialakult állapothoz igazított – geodéziai pontosítását lehetővé teszi (lásd. ábra lent).

KÉSZ 60.§-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészülne ki:

„Az Ln-2/I/02 jelű építési övezetben a 14261 hrsz. ingatlan telekmegosztása esetén az új telekhatár a 2. melléklet szerinti javasolt telekhatár mentén mindkét irányban 2-2 méter széles sávon belül geodéziai felmérés alapján kijelölhető.”



19. ábra: A telekalakítás során az előírás szerinti geodéziailag pontosítható meghatározott területsáv

A pontos felmérési adatok hiányában már alkalmazza a hatályos terv a **szabályozási vonal valamilyen meglévő műtárgy / építményhez való igazításának követelményét**, többek között a **Donáti utca mentén is** (de van még pár hasonlóan szabályozott helyszín a kerületben), **ugyanezen szabályozástechnika alkalmazása szükséges a Donáti lépcső mentén is**.

Javasolt a kialakult állapotokkal összefüggésben a **hátsókert kialakítható legkisebb méretéről is rendelkezni** a megengedett telekalakítással összefüggésben az egyértelműség kedvéért (a kialakult szabályozás jogalkotói szándék szerinti alkalmazását elősegítendő).

6 A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-ben a TSZT-vel összhangban megállapított területfelhasználási kategória az eltérő beépítési paraméterek és egyedi előírások bevezetésével nem változik, így a módosítástól függetlenül a terv **a továbbiakban is megfelel a TSZT-nek.**

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-ben az FRSZ-el összhangban megállapított szintterületi mutatók (általános és parkolási) értékét, továbbá a megállapított legkisebb és legnagyobb párkánymagasság értékét a módosítás nem érinti, így a szabályzat a módosítás elfogadását követően **a továbbiakban is megfelel az FRSZ-nek.**

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete

a Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja a rendezett településfejlődés biztosítása mellett az önkormányzati vagyonnal való optimális gazdálkodás elősegítése.

[2] A Budavári Önkormányzat Képviselőtestülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdése alapján a 11. melléklet szerinti államigazgatási szervek, továbbá a kerület Önkormányzatának a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/2023. (VI.30.) rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Budapest Főváros I. kerület Budavár Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 60.§-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az Ln-2/I/02 jelű építési övezetben a 14261 hrsz. ingatlan telekmegosztása esetén

- a) az új telekhatár a 2. melléklet szerinti javasolt telekhatár mentén mindkét irányban 2-2 méter széles sávon belül geodéziai felmérés alapján kijelölhető,
- b) az a) pont szerinti telekhatár egyben a hátsókert megengedett legkisebb mélységét is meghatározza.

2.§

A KÉSZ 2. mellékletének KÉSZ-2 rajzszámú 2. és 4. számú térképszelvénye jelen rendelet 1. mellékletét képező KÉSZ-2-M1 rajzszámú szabályozási tervlap szerint módosul a módosítás területi hatálya által lehatárolt terület vonatkozásában.

3.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Böröcz László
polgármester

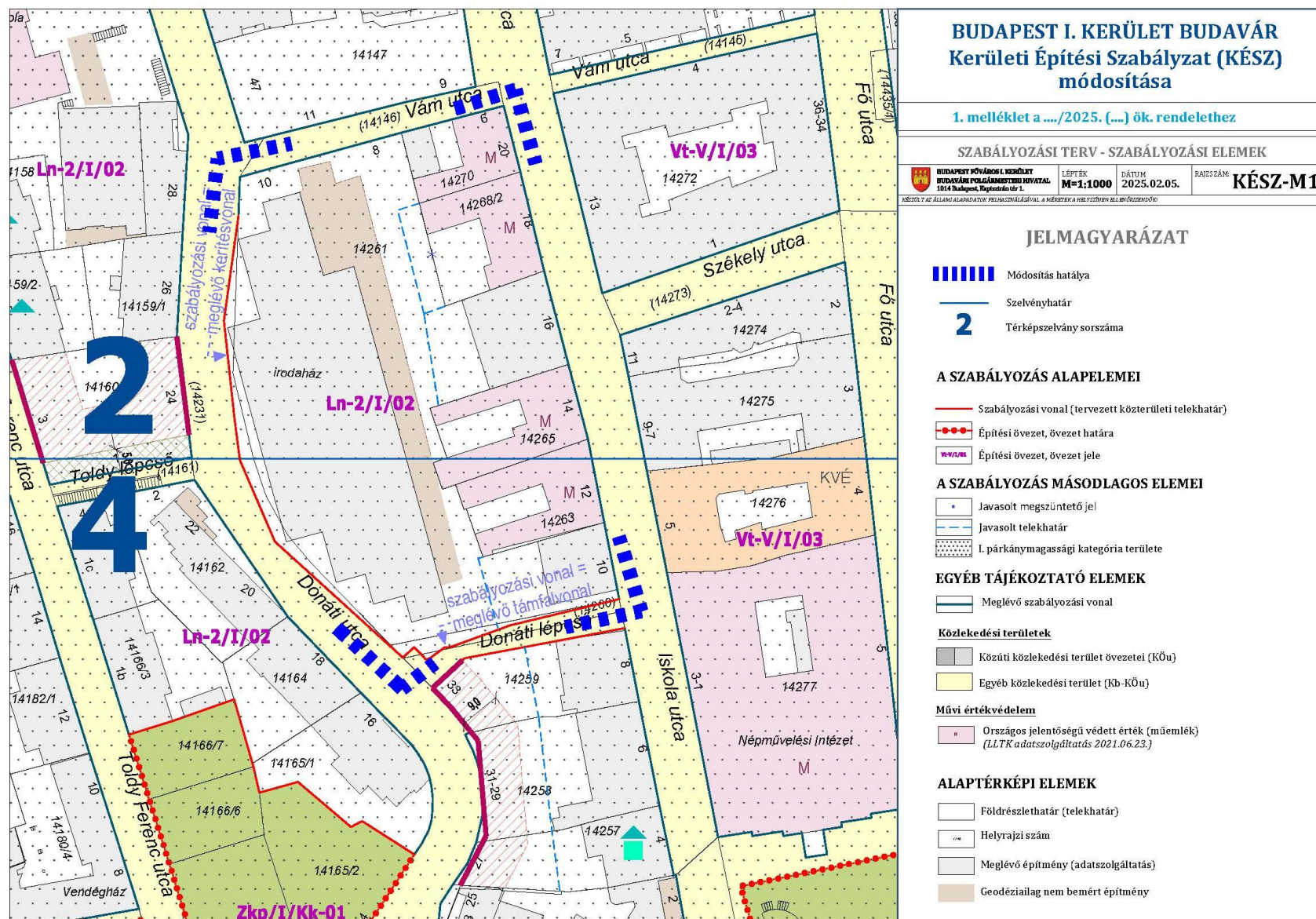
dr. Sölch Gellért
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendeletet napján kihirdettem:

dr. Sölch Gellért
jegyző

1. melléklet az .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez



Általános indokolás

A rendelet megalkotása a 14261 helyrajzi számon, természetben a Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt tömb területén elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú intézmények és a határoló közterületek telekjogi rendezhetőségének elősegítése. Előbbi megvalósítása érdekében az Ln-2/I/02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások az ingatlanra vonatkozó egyedi előírással egészülnek ki a Kerületi Építési Szabályzatban (továbbiakban: KÉSZ), továbbá a KÉSZ 2. mellékletét képező Szabályozási Terv módosul.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az Ln-2/I/02 jelű építési övezeten belül a 14261 hrsz. ingatlanra vonatkozó telekalakításra vonatkozó speciális előírást határozza meg.

A 2.§-hoz

A KÉSZ 2. mellékletét képező Szabályozási Tervlap 2. és 4. rajzszámú térképszelvénye módosul kizárólag a tervezési terület hatálya alá eső területen: a Donáti lépcső mentén szabályozási vonal kerül rögzítésre a meglévő támfalat figyelembe véve, továbbá a 14261 hrsz. ingatlanon alkalmazott javasolt meglévő telekalakítási elem korrekciója, valamint kiegészítése történik.

A 3. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

MELLÉKLETEK**1. melléklet: Településfejlesztési döntés és Főépítész feljegyzés****BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT**

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

KIVONAT

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. november 7-én

megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

20. A Kerületi Építési Szabályzat módosítási eljárásának megindítása

Előterjesztő: Böröcz László polgármester

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

974/2024. (XI. 7.) önkormányzati határozata

a Kerületi Építési Szabályzat módosítási eljárásának megindításáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A Kerület hosszú távú településfejlesztési elhatározásaival összhangban támogatja a 14261 hrsz. ingatlan előterjesztés szerinti telekrendezését.

2. Az 1. ponttal összefüggésben elkészítteti Budapest I. kerület Budavár Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) eseti módosítását a Budapest I. kerület, Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt területre vonatkozóan.

3. Egyben elfogadja a határozat második pontját illetően a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározása tekintetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti, a határozat mellékletét képező főépítész feljegyzésben foglaltakat.

4. Felkéri a polgármestert a KÉSZ módosítása terveztetésének megindítására és előkészítésére, a tervezési szerződés előkészítésére, megkötésére, valamint a KÉSZ módosítására irányuló eljárás megindítására és lefolytatására.

5. Felkéri továbbá a polgármestert arra, hogy a KÉSZ módosítását követően a 14261 hrsz. alatti ingatlan jelen előterjesztés szerinti – három, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanra történő – megosztására, valamint a Donáti lépcső menti telekhatár-rendezésre irányuló telekalakítási eljárást lefolytassa, a telekalakítási vázrajzot és a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges jognyilatkozatokat az Önkormányzat képviseletében aláírja.



**BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT**

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

k.m.f.

Böröcz László s.k.
polgármester

dr. Sölch Gellért s.k.
jegyző

A kivonat készült: 2024. november 12-én.

Hiteles:

Böröcz László
polgármester nevében és megbízásából:

Lipták Noémi
Szervezési Csoport vezetője



a Kerületi Építési Szabályzat
módosítási eljárásának megindításáról szóló
önkormányzati határozat melléklete

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Budapest I. kerület Budavár Kerületi Építési Szabályzatának (KÉSZ) a Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt tömb területére vonatkozó módosító dokumentációjához

a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározása

(hivatkozás: 419/2021. (VI.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés)

A módosítás a Budapest I. kerület Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt tömb területén elhelyezkedő Ln-2/1/02 építési övezetbe sorolt 14261 hrsz. ingatlan telekmegosztásának lehetővé tételére irányul. A módosítás eredményeként az ingatlanon álló három, városszerkezetiileg is jól különválasztható épület telekjogilag önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanná tudna válni.

A KÉSZ módosítása kizárólagosan a 14261 hrsz. ingatlan telekmegosztását, valamint a Donáti lépcső menti telekhatár rendezést lehetővé tevő építésügyi környezet megteremtésére irányul, a tömb területén található egyéb ingatlanok hatályos építési jogait nem érinti.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 68.§ (1) b) bb) pontja értelmében a településrendezési terv módosítása egyszerűsített eljárásban történhet.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ készítése idején a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) tartalmi követelményei voltak érvényben, így a KÉSZ módosítása az **OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II.** fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével történhet.

Megállapítható, hogy a tárgyi feladathoz kapcsolódóan a Vhr. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálatok és 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatok a KÉSZ készítésekor elkészültek, azok 7 éven belüliek, és azok – a szerzői jogi szabályok betartása mellett – a településrendezési eszközök módosításához felhasználhatók (hivatkozás: Korm. rend. 7.§ (5) bekezdés). Tekintettel arra, hogy a város jelenleg érvényben lévő településrendezési tervei frissen léptek hatályba, és kizárólag az érintett ingatlan telekredezését érintő pontosítás történne a beépítési határértékek változtatása nélkül, így újabb, további alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek elkészítése nem indokolt. Az alátámasztó munkarész előbbiek okán kizárólag a módosítással érintett terület lehatárolását, a módosítás rövid indoklását és a módosító javaslatot kell, hogy tartalmazza.

A tárgyi feladat tartalmát tekintve nem terjed ki a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés elkészítésére, valamint a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÖVr.) szerinti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére.

Előbbieket figyelembe véve a módosításhoz szükséges tervdokumentációt **az alábbi tartalommal javasolt elkészíteni:**

1. ELŐZEMÉNYEK

- Előzmények rövid ismertetése, a tervekészítés célja, a módosítás hatálya

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- A módosítással érintett terület rövid bemutatása
- A módosítással érintett terület összefoglaló településrendezési vizsgálata:
 - o Területhasználat
 - o Hatályos településrendezési tervek (TSZT/FRSZ és KÉSZ) rendezéssel érintett területre vonatkozó megállapításai

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

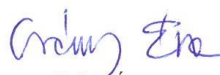
- Településrendezési javaslatok (a módosítás rövid ismertetése)

A vizsgálati és javaslati munkarészek **összevonhatók, átcsoportosíthatók.**

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során a tervező által **a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.**

Budapest, 2024. október 29.

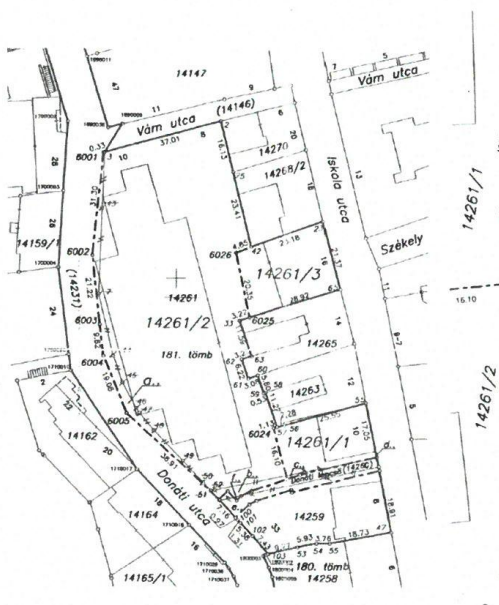



Csány Éva
kerületi főépítész

2. melléklet: Környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása**BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Polgármester**Ügyiratszám:** BDV/23615-5/2024**Ügy tárgya:** Kerületi Építési Szabályzat eseti
módosítása – várható környezeti hatások
jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás
megindítása**Ügyintéző:** Csány Éva**Telefonszám:** (+36) 1-458-3017**E-mail:** csany.eva@budavar.hu**Tisztelt Címzettek!**

Önkormányzatunk a 974/2024. (XI.7.) önkormányzati határozatával döntött Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a *Kerületi Építési Szabályzatról* szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: *KÉSZ*) eseti módosításáról a **Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt területre** vonatkozóan.

A módosítás a Budapest I. kerület Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt **tömb területén** elhelyezkedő Ln-2/I/02 építési övezetbe sorolt **14261 hrsz. ingatlan telekmegosztásának lehetővé tételére** irányul. A természetben a Donáti utca 35-45. valamint az Iskola utca 10. és 16. szám alatti, 5351 m² nagyságú 100% önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon jelenleg három, önálló főépület (önálló intézmények, közöttük az Alkotmánybíróság épülete) található.



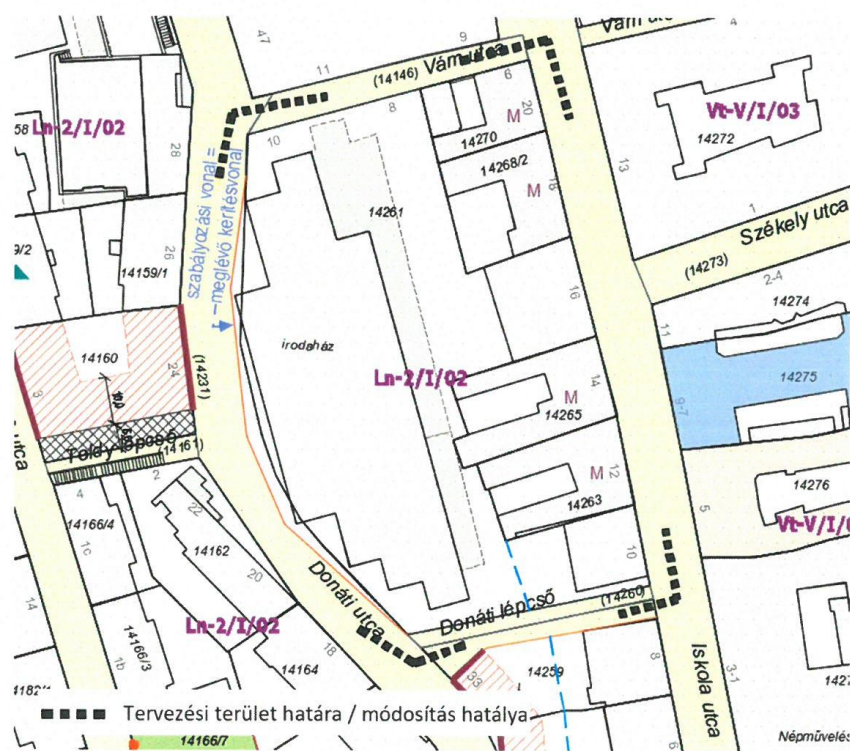
1. ábra: A tervezett telekalakítást bemutató vázrajz

Az előbbi telekalakítást, vagyis az épületek ingatlannyilvántartási szétválasztását a hatályos *KÉSZ* jelenleg nem teszi maradéktalanul lehetővé. A módosítás eredményeként az ingatlanon álló három, városszerkezetiileg is jól különválasztható épület telekjogilag önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanná tudna válni és a telekmegosztással egyidejűleg a közterületi telekhatárok (szabályozási vonalak) is rendezhetővé válnának.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Főépítési Iroda
KRID: 131973180 hivatal@budavar.hu
1014 Budapest, Kapisztrón tér 1.

A KÉSZ módosítása tehát kizárólagosan a 14261 hrsz. ingatlan telekmegosztását, valamint a Donáti lépcső menti közterületi telekhatár kialakult állapotnak megfelelő rendezését lehetővé tevő építészjogi környezet megteremtésére irányul, a tömb területén található egyéb ingatlanok hatályos építési jogait nem érinti.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosításának legkisebb területi mérete legalább egy teljes telektömb, amely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16.§ 122. pontja értelmében valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek lehet méretbeli és számbeli korlátozás nélkül. Előbbiek okán a KÉSZ módosításának hatálya tekintetében leghatárolható legkisebb tervezési területi egység az utcákkal lehatárolt tömb teljes területe.



2. ábra: A tervezési terület lehatárolása a hatályos szabályozási terven (forrás: KÉSZ 2. melléklet)

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Főépítési Iroda
KRID: 131973180 hivatal@budavar.hu
1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

A módosítás a Korm. rend. 68.§ (1) b) bb) pontja értelmében a településrendezési terv módosítása **egyszerűsített eljárásban** történik.

A tervmódosításhoz kapcsolódóan a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a korábbi dokumentumok felhasználhatóságát a kerület főépítésze által meghatározott, a képviselő-testületnek címzett feljegyzés rögzíti.

A feljegyzést, illetve a feljegyzés elfogadására vonatkozó döntést a tervmódosítás megindítására vonatkozó 974/2024. (XI.7.) önkormányzati határozat rögzíti, amelyet jelen megkeresés mellékleteként csatolunk.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4.§ (2) bekezdése alapján **kérem véleményüket arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e a fentiek szerinti módosítási cél figyelembevételével jelentős környezeti hatás**, illetve annak megfelelően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése a KÉSZ módosítási eljárásában.

Amennyiben szükségesnek tartják a környezeti vizsgálat készítését, kérem, hogy nyilatkozzanak annak konkrét tartalmáról és részletezettségéről is.

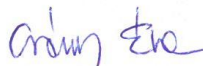
A Korm. rend. 60. § (3) bekezdésében foglaltak szerint kérem nyilatkozatukat 15 napon belül szíveskedjenek megtenni.

Budapest, 2024. november 21.

Tisztelettel:

Böröcz László
polgármester
nevében és megbízásából




Csány Éva
főépítész

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Főépítési Iroda
KRID: 131973180 hivatal@budavar.hu
1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Böröcz László polgármester úr
részére

**Budapest Főváros I. Kerület
Budavári Önkormányzat**
1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

Iktatószám: BP/1701/00635-2/2024
Ügyintéző: Daróczi Mátyás
Telefonszám: 06-1/896-61-69
E-mail: daroczi.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest I. Kerületi Építési Szabályzat
módosítása a 14261 hrsz ingatlan
telekalakítása érdekében
**Nyilatkozat a környezeti vizsgálat
szükségességéről**
Hiv. szám: BDV/23615-5/2024

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete tárgyi módosításához kapcsolódó - egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti - környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy az SKVr. 3. sz. melléklete II.2. b) pontjában foglaltak alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

A megküldött dokumentációban foglaltak alapján megállapítottam, hogy a tervezési területen:

- a 72919 azonosító számú, teljes I. kerület területét érintő régészeti lelőhely található, amelyen belül - a konkrét tervezési területen - további kiemelten védett, 39706 azonosító számú régészeti lelőhely is van, továbbá
- a 14270, 14268/2, 14265, 14263 hrsz-ú telkeken műemlék épületek állnak, valamint
- a tervezési terület a 30479 azonosító számú világörökség területnek minősül.

A megkeresésben, és ahhoz mellékelte főépítési feljegyzésben foglaltak alapján **a környezeti vizsgálat elkészítését** – az építészeti örökség tekintetében – **nem tartom szükségesnek, azonban** tekintettel arra, hogy a módosítással érintett 14261 hrsz-ú ingatlan műemléki jelentőségű területen fekszik – a tárgyi ingatlan műemléki környezetben elfoglalt szerepe okán – **kérem, hogy a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze térjen ki a tervezett módosítás védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására és annak értékelésére.**

Állami Főépítési Iroda
1139 Budapest, Teve u. 1/A-C.; Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 4856945
E-mail: allamifoepestesz@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu – KRID: 562834103

2

Felhívom szíves figyelmét, hogy az SKVr. 4.§ és 5.§ értelmében a környezeti vizsgálat szükségességéről dönteni szükséges, melyről a nyilvánosságot és a döntésbe bevont, a környezet védelméért felelős szerveket tájékoztatni kell.

Kérem véleményem szíves figyelembe vételét.

Dátum: az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel: dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2604/1870-2/2024**

Ügyintéző: Deli Sándor

Telefon: 06 1 7959019

E-mail: deli.sandor@bfkh.gov.hu

Tárgy: **Budapest I. ker., Donáti u. – Vám u. – Iskola u. – Donáti lépcső által határolt terület (hrsz.: 14261); KÉSZ módosítása telekosztás lehetővé tétele**
örökségvédelmi szakvélemény várható
környezeti hatás vizsgálatához
Műemléki törzsszám: **MJT 15001**
Lelőhely azonosító: **39706** (Víziváros déli része),
72919 (I. kerület teljes terület)

Csány Éva
főépítész asszony részére

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
Főépítési Iroda
1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a *Kerületi Építési Szabályzatról* szóló 29/2022. (XII.20.) önk. rendeletnek a Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt területre vonatkozóan tervezett, a 14261 helyrajzi számú ingatlan megosztását, valamint a Donáti lépcső közterületi telekhatárának rendezését lehetővé tevő módosítása ügyében indított egyszerűsített eljárásban *Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján küldött megkeresésére válaszolva az alábbi állásfoglalást adom:

Az Alkotmánybíróság Donáti u. 35-43. sz. alatti épületének telekrészéről az ettől elhelyezkedésében, jellegében és használatában is egyértelműen elkülönülő Iskola u. 10. és Iskola u. 16. sz. alatti épületek történeti telekosztást idéző leválasztása sem műemlékvédelmi, sem régészeti érdekeket nem sért. Tekintettel arra, hogy a három érintett épület és ingatlanrész hosszú ideje a fentiek szerint áll és működik, a telekosztást lehetővé tevő KÉSZ módosításhoz örökségvédelmi szempontú hatásvizsgálat lefolytatását nem tartom indokoltnak.

E mellett felhívom figyelmét, hogy a *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény 115. §-a szerint a tervezett telekosztás nem érinti a jelenlegi, 14261 helyrajzi számú telek meglévő régészeti és műemléki területi védettségének hatályát, azok a kialakítandó új ingatlanok mindegyikén továbbra is fennállnak.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55. – Levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 103.
E-mail: oroksegyvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉOF ÖVO – KRID: 422374158

Oldal: 1 / 2

Hatáskörömet és illetékességemet *A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja határozza meg.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint –

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

- | | | | | |
|----|--|------|-----------|-------------------|
| 1. | Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Főépítésze | 1014 | Budapest | Kapisztrán tér 1. |
| 2. | Építési és Közlekedési Minisztérium – nyilvántartás | ÉTDR | felületen | |
| 3. | BFKH Örökségvédelmi Osztály | | | |

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55. - Levelezési cím: 1475 Budapest, Pf. 103.
E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉÖF ÖVO – KRID: 422374158

Oldal: 2 / 2



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Csány Éva főépítész
részére

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Iktatószám: BP/FNEF/06382-3/2024.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest I. kerület Kerületi Építési
Szabályzatának eseti módosítása –
véleményezés környezeti vizsgálat
készítésének szükségességéről **környezet-
és település-egészségügyre kiterjedően**
Hiv. szám: BDV/23615-5/2024

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

Budapest I. kerület – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II. 1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat – Hivatali kapu
2. Irrattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Csány Éva főépítész
részére

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Iktatószám: BP/PNEF/06382-4/2024.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest I. kerület Kerületi Építési
Szabályzat eseti módosítása –
véleményezés környezeti értékelés
készítésének szükségességéről
természetes **gyógytényező érintettsége**
szempontjából
Hiv. szám: BDV/23615-5/2024

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

A módosítással érintett terület természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

2

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat – Hivatali kapu
2. Irrattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

Üi.sz.: DINPI/6091-1/2024.

Tárgy: Budapest, I. kerület KÉSZ módosítás –
Környezeti vizsgálat szükségessége

Ü.int.: Pétsch Nóra

Hiv.sz.: BDV/23615-5/2024.

Csány Éva**főépítész****Budapest I. kerületi Budavári Önkormányzat****B u d a p e s t*****Tisztelt Főépítész Asszony!***

A Budapest I. Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt tömbre vonatkozó kerületi építési szabályzat módosításával kapcsolatosan, a környezeti vizsgálat szükségességéről táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A módosítás célja a 14261 hrsz-ú ingatlan telekmegosztásának lehetővé tétele és a közterületi telekhatár kialakult állapotnak megfelelő rendezése.

A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), az országos ökológiai hálózat övezeteinek, valamint egyéb táj- és természetvédelmi kijelölés alatt álló területnek nem része.

A terület jelenleg is beépített. Figyelembe véve a terület jelenlegi szabályozását és beépítettségét, a módosítás következtében jelentős táj- és természetvédelmi hatás nem várható, ezért Igazgatóságunk nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. december 6.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásábólBaranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes**Kapják:**

1. Címzett (KRID:131973180)
2. Irattár

2024 DEC 05.

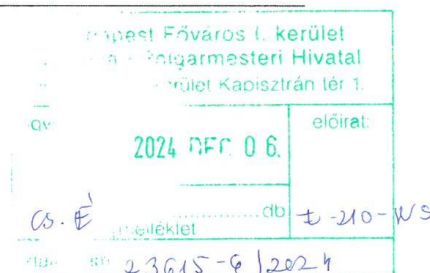
Lukács

PVKH
BÉLYEGZŐDigitálisan aláírta:
PVKH BÉLYEGZŐ
Dátum: 2024.12.05
11:00:35 +01'00'PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/KTHF/50950-2/2024.	Tárgy:	Budapest Főváros I. kerület, Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	BDV/23615-5/2024
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Böröcz László úr részére
polgármester

Budapest Főváros I. kerület Budavári Önkormányzat

Budapest
Kapisztrán tér 1.
1014

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros I. kerület, Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítása tárgyában

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

részét kíván venni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érinten.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

Tárgyi terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2024. december 4.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:


Galamb István
osztályvezető



Kapják:

1. Budapest Főváros I. Kerület Budavári Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

KRID - 208048326

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja

**BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Polgármester**VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK JELENTŐSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS****ZÁRÓ NYILATKOZAT**

Tárgy: Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat módosítása

A Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a 974/2024. (XI.7.) önkormányzati határozatával döntött Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a *Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) eseti módosításáról* a Donáti utca – Vám utca – Iskola utca – Donáti lépcső által határolt területre vonatkozóan.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 1.§ (3) a) bekezdése értelmében a tárgyi KÉSZ módosítás várható környezeti hatásának jelentőségének eldöntésére és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eseti meghatározására irányuló, az SKVr. 4.§ (2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatásra került, mely során az SKVr. 3. számú mellékletében meghatározott alábbi érintett környezet védelméért felelős közigazgatási szervek kerültek megkeresésre (hivatkozási szám: BDV/23615-5/2024 ügyiratszámú megkeresés; eljárás megindítása: 2024. november 22.; határidő: 15 nap (hivatkozás: Korm. rend. 60.§ (3) bekezdés));

ILLETÉKESÉGI SZAKTERÜLET (JOGKÖR) (SKVr. 3. melléklet)	VÉLEMÉNYEZŐ	IKTATÓSZ.	BEKÜLDÉS	KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRE VONATKOZÓ VÉLEMÉNY ÉS DÖNTÉS
II.1. Mindig részt vevő államigazgatási szerv				
a) környezetvédelemre kiterjedően	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (KRID 201436115)	PE/KFHF/50950- 2/2024	2024.12.04.	Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszköz módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az előbbieket alapján a Kormányhivatal a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek. NEM
b) természet- és tájvédelemre kiterjedően	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (KRID 711100335)	DINPI/6091-1/2024.	2024.12.09.	A terület jelenleg is beépített. Figyelembe véve a terület jelenlegi szabályozását és beépítettségét, a módosítás következtében jelentős táj- és természetvédelmi hatás nem várható, ezért az Igazgatóság nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését. NEM

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Főépítész Iroda
KRID: 131973180 hivatal@budavar.hu
1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (KRID 201436115)	PE/KHF/50950- 2/2024	2024.12.06.	Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszköz módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az előbbieket alapján a Kormányhivatal a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.	NEM
c) környezet- és település- egészségügyre kiterjedően	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (KRID 427094958)	BP/FNEF/06382-3/2024.	2024.12.04.	A tárgyi ügyvel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladat körében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.	NEM
d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízvédelmi Osztály (KRID 576058903)	-	-	Nyilatkozat nem érkezett	-
e) a hulladékgazdálkodásra kiterjedően	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (KRID 201436115)	-	-	Nyilatkozat hulladékgazdálkodásra kiterjedően nem érkezett	-
II.2. Érintettség esetén részt vevő államigazgatási szerv					
b) az épített környezet védelmére kiterjedően	Budapest Főváros Kormányhivatala, Állami Főépítési Iroda (KRID 562834103)	BP/1701/006 35-2/2024	2024.12.03.	A megkeresésben, és ahhoz mellékelte főépítési feljegyzésben foglaltak alapján a környezeti vizsgálat elkészítését – az építészeti örökség tekintetében – nem tartja szükségesnek.	NEM
h) kulturális örökség (műemlékvédelem, régészeti) védelmére kiterjedően	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály (KRID 422374158)	BP/2604/1870-2/2024	2024.12.05.	Az Alkotmánybíróság Donáti u. 35-43. sz. alatti épületének telekrészéről az ettől elhelyezkedésében, jellegében és használatában is egyértelműen elkülönülő Iskola u. 10. és Iskola u. 16. sz. alatti épületek történeti telekosztást idéző leválasztása sem műemlékvédelmi, sem régészeti érdekeket nem sért. Tekintettel arra, hogy a három érintett épület és ingatlanrész hosszú ideje a fentiek szerint áll és működik, a telekosztást lehetővé tévő KÉSZ módosításhoz örökségvédelmi szempontú hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja indokoltnak.	NEM

A fentiek alapján, mint a termódosítás kidolgozója megállapítom, hogy a **KÉSZ eseti módosításához kapcsolódóan az érintett környezet védelméért felelős közigazgatási szervek nyilatkozatai alapján környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.**

Az egyes államigazgatási szervek eredeti nyilatkozatait jelen záró nyilatkozat mellékletét képezik.

Budapest, 2025. január „9”.


Bőröcz László
polgármester



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Főépítési Iroda
KRID: 131973180 hivatal@budavar.hu
1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.