

ÓBÉSZ módosítással kapcsolatos javaslatok az Mk-2 övezetre vonatkozólag

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az ÓBÉSZ-hez az alábbi módosítási javaslatokat tesszük. Indokainkat a következő oldalakon mellékeljük.

1. Kerüljön vissza a kerületi építési szabályzatba, hogy egy telek területe 3000 m²-ig teljes mértékben, afölött fele részben vehető figyelembe a beépítési mérték és a szintterületi mutató számításában! ÓBÉSZ 237. § (9) bekezdés a) pontja törölhető, és az ÓBÉSZ 2018. márciusi véleményezési anyagának f) pontja válthatja föl.
2. Övezetünkben legyen engedélyezett továbbra is a legfeljebb 500 m² alapterületű, a területet használók ellátását szolgáló kiskereskedelmi építmény létesítése!
3. Az új tilalmak a meglévő rendeltetések módosítására legyenek visszavonva!
4. Visszavonandó az ÓBÉSZ 237. § (7) bekezdés f) pontjának korlátozásai az Mk-2 területekre vonatkozólag!
5. Vonják vissza az ottartózkodás feltételeit tiltó rendelkezést a létesíthető épületekre, és legyen megint engedélyezett a rekreációt szolgáló pihenőépület létesítése, pusztán a tartós ottlakás tiltásával, ahogyan a régi szabályozási környezetben is volt.
6. A fejlesztésre kijelöltségünk megszűntével rendezni kell az OBVSZ 135. § (2) alapján ideiglenes fennmaradási engedély alapján elhelyezett épületek sorsát.
7. Egyértelműsíteni kell az ÓBÉSZ 237. § (9) b) pontját.
8. Az ÓBÉSZ 237. § (10) -ben a "terület esetleges távlati beépítésre szánt területi átsorolásának" feltételei közt csak a felsőbb jogszabályokban megszabott követelmények szerepeljenek! Mk-F övezetbe kerüléshez nem szükségesek a (10) bekezdésben felsoroltak, de még a belterületbe vonáshoz sem. Az új követelményeket kérjük törölni, és külön feltüntetni a "terület esetleges távlati beépítésre szánt területi átsorolásának" feltételeit (egyértelműsítve) és külön a belterületbevonás feltételeit.
9. Javítandó az ÓBÉSZ 95. Fejezet címében az "általános" szó "kertes"-re.
10. Kérjük a terület felszínmozgással való érintettségének törlését, vagy a geotechnikai kategorizálást! A felsőbb jogszabályoknak való nem megfelelést meg kell szüntetni.

Budapest, 2019. 12.29.

Üdvözlettel

Kádár Péter
MCsBE elnök

INDOKLÁS

6. típus; A Dunamenti és hegyvidéki üdülőterületek

- A budai oldal **üdülőfunkciót** betöltő **zártkerti** területeinek túlnyomó része (Aranyhegy–Ürömhegy, Csúcshegy) a területfelhasználási és területszerkezeti program szerint átminősül **családiház** területté, környezetminőségük alakulásával kapcsolatban az 5. típusú területnél történik említés.

1988. Budapest Általános Rendezési Tervéből

A múlt század elején még engedéllyel épülhettek nagyobb méretű lakóházak Csúcshegy területén, és az üdülőfunkció sem volt tiltott, szemben a mai szabályozással, ahol még a mezőgazdasági építmények építésére is tilalom van a geotechnikai besorolatlanságunk és egyéb új korlátozások miatt.

Jól szemlélteti a kialakult helyzetet a Települési stratégiai dokumentumok Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyér I. megalapozó vizsgálatának következő szakasza:

“Ezek a területek spontán módon fejlődnek, a több éves korlátozás a telekárakat alacsonyan tartja, amely a kisebb pénzü és az elszegényedő rétegeket vonzza, amely társadalmi feszültséget okozhat, és a rendezést egyre inkább ellehetetleníti.”

Az építési és lakhatási jogaink fokozatos megvonása eddig azért nem eredményezett tömeges kártalanítási igényeket, mert a jogkorlátozások mellett mindig biztosítottak minket a terület lakóövezetté válásáról, és az építési jogok korlátozásai a fejleszthetőség megkönnyítését célozták.

Részlet a Budapest Főváros Végrehajtó Bizottságának Városrendezési és Építészeti Főosztályának 1976-os beszámolójából, melyet a Minisztertanácsi Tanácsi Hivataltól kezdve az Építésügyi és Városfejlesztési Minisztériumon át a Fővárosi Főügyészséggel együtt minden további fontosabb fővárosi tanácsi Főosztály jóváhagyott¹:

A III., Csúcshegy területe távlatban családiházak övezetté minősíthető. Ezekben a területeken - a további építkezés szigorú megakadályozása mellett - a fennálló épületek ideiglenes jelleggel megmaradhatnak.

2018 augusztusával újabb jogkorlátozások mellett elvették a fejlesztésre kijelöltségünket, jövőben beépítésre szántságunkat, és belterületbevonhatóságunkat is.

Egészen eddig MG-RF-III/2 övezetbe tartoztunk az OBVSZ szerint. Az eddig a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 46. § alapján alkalmazandó MG-RF meghatározás a következő volt a BVKSZ 54. § (2)-ben és a 22-es táblázat MG-RF célzott területfelhasználási módhoz tartozó előírásokban:

MG-RF

MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ, TÁVLATBAN FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT KISKERTES REKREÁCIÓS TERÜLET

A területhez a jövőben beépítésre szánt és belterületbe sorolható, az FSZKT-ben F1 vagy F2 jelű fejlesztési tartalékterületként feltüntetett, jelenlegi kiskertes mezőgazdasági területek tartoznak, melyben a rekreációt szolgáló építmények is elhelyezhetők.

¹ [https://library.hungaricana.hu/hu/view/HU_BFL_XXIII_102_a_1_1976-11-10/?query=SZO%3D\(cs%C3%B4cshegy%20%C3%B6vezet\)&pg=459&layout=s&fbclid=IwAR09tZFLuowzGmBcVbHkEsvQixR3OXrgCYMFEEsxzRaQ3A7PBqBWD_dTP_c](https://library.hungaricana.hu/hu/view/HU_BFL_XXIII_102_a_1_1976-11-10/?query=SZO%3D(cs%C3%B4cshegy%20%C3%B6vezet)&pg=459&layout=s&fbclid=IwAR09tZFLuowzGmBcVbHkEsvQixR3OXrgCYMFEEsxzRaQ3A7PBqBWD_dTP_c)

Az OBVSZ 133. § (2) bekezdésében pedig az alábbiak szerepeltek:

- (2) Az **MG-RF-III/1** és **MG-MF-III/1** jelű övezetek távlatban beépítésre szánt területeket jelentenek, melyhez a Budapest Településszerkezeti Tervének módosítása nem szükséges. Az **MG-RF-III/2** övezetbe sorolt területek belterületbe vonásához előzetesen Budapest Településszerkezeti Tervét is módosítani kell. Mindhárom övezet területét a javasolt építési övezet meghatározása előtt belterületbe kell vonni, és az FSZKT-ban meghatározott keretövezetnek megfelelő építési övezetbe kell sorolni. Az FSZKT-tól eltérő keretövezet alkalmazásához előzetesen az FSZKT-t módosítani szükséges.

Az ebben említett TSZT módosítás kérésére azonban sohasem került sor, amint arról az önkormányzat tájékoztatott minket.

A kerület integrált városfejlesztési stratégiájában is a belterületbevonás szerepelt célként (2009. január, 22. oldal):

IV.4.7. Csúcshegy-Solymárvölgy

Célok:

Belterületbe vonás, távlati hegyvidéki kertvárosias lakóövezetté válás.

Indoklás:

A városrész alapvetően egységes, kiskertes karakterrel rendelkezik: főleg hétvégi házak találhatók, kiterjedt és összefüggő zöldfelülettel, mely összességében rekreációs célokat szolgál. Ezt a jelleget erősítve, a jogszabályi környezet rendezését követően megoldandó feladat a terület belterületbe vonása, amelyet követően (a stratégia időtávlátán túlmutatóan ugyan, de) lehetőség nyílik kertvárosias lakóövezet kialakítására. A belterületbe vonást követően a szabályozási tervek kialakításával visszaszoríthatóvá válnak az engedély nélküli beépítések, valamint kijelölhetővé válnak belterületi utak nyomvonalai, ezáltal megszüntetve a városrész kerületen belüli elszigeteltségét.

A célok elérésére tervezett projektek, projektelemek:

- Jogszabályi környezet rendezése;
- A fővárosi tervekkel egyeztetve szabályozási tervek készítése;
- Tanulmányterv készítése a belterületbe vonás lehetőségéről.

Az új kerületi startégiai dokumentumokban már nem szereplünk lakóövezetbe vonási céllal.

A 2005-ös TSZT-ben is a térségünkben lakóterületként működő zártkertek lakóterületi rendszerbe vonásának külön lehetőségéről volt még szó (35. oldal) a kapcsolódó ivóvíz és szennyvízcsatorna hálózati tervekkel (110. és 114. oldal után).

A fejlesztésre kijelöltség, jövőbeni lakóterületi beépítésre szántság, belterületbevonhatóság elvétele jelentős értékcsökkenést jelent a csúcshegyi ingatlanok esetében, hiszen ugyanannyi pénzért inkább vásárolnak az emberek ingatlant fejlesztésre kijelölt, jövőben lakóövezeti beépítésre szánt területen, mint egy ugyanolyan területen ezek nélkül. A negatív tendencia pedig még rosszabb reklám a területnek, mintha soha nem is lettek volna az elvesztett jogaink, hiszen ez a terület folyamatos visszafejlesztését mutatja, különösen, ha tekintetbe vesszük az önkormányzat nyilatkozatait, szándékait, kiváltképpen az ÓBÉSZ véleményezési anyagában még jelen lévő, azóta onnan kikerült további korlátozásokat, amiket egyelőre nem hagyott benne az

önkormányzat a végleges anyagban (az önkormányzat vissza kívánta hozni az 1998 előtti 30 m²-es beépíthetőség limitet).

A következőkben a 2018 augusztusában elvett jogainkkal foglalkozunk részleteiben.

OBVSZ utolsó jogállás: https://obvsz.obuda.hu/wp-content/uploads/2018/03/OBVSZ_2017_december_jav20180302.pdf

ÓBÉSZ: https://obvsz.obuda.hu/wp-content/uploads/2019/07/20_2018-ÓBÉSZ-egységes-szerkezetben_20190801.pdf

1. Kerüljön vissza a kerületi építési szabályzatba, hogy egy telek területe 3000 m²-ig teljes mértékben, afölött fele részben vehető figyelembe a beépítési mérték és a szintterületi mutató számításában! ÓBÉSZ 237. § (9) bekezdés a) pontja törölhető, és az ÓBÉSZ 2018. márciusi véleményezési anyagának f) pontja válthatja föl.

Az ÓBÉSZ 2018-as bevezetésével megjelent egy a telkek további elaprózódását támogató szabály. Addig a beépíthetőség mértékébe a telkek mérete 3000 m²-ig, onnantól pedig fele részben számított, de az ÓBÉSZ-ban már csak 1500 m²-ig figyelembe vehető, afölött egyáltalán nem. ÓBÉSZ 237. § (9) bekezdésből:

a) a telek 1500 négyzetmétert meghaladó területrészét a beépítési mérték számításánál figyelmen kívül kell hagyni,

Míg korábban az OBVSZ-ben a következő volt:

(8) A 3000 m²-t meghaladó méretű telek 3000 m²-feletti területe csak fele értékben számítható be a beépítési mérték és a szintterületi mutató számításába.

Ez nem csak a telkek elaprózódását, de a kevésbé használható építmények létesítését támogatja. Így a terület rendezésekor nem a kevesebb nagyobb telkeken elhelyezett/bővített nagyobb és igényesebb építménnyel kell számolni, hanem sok kicsivel, nehezen rendezhető sorsú telkeken.

A tulajdonosok lehetőségeiben a különbség alapvető

2. Övezetünkben legyen engedélyezett továbbra is a legfeljebb 500 m² alapterületű, a területet használók ellátását szolgáló kiskereskedelmi építmény létesítése!

MG-RF-III/2 területeken az OBVSZ még engedte a kiskereskedelmi egység létesítését legfeljebb 500 m² alapterületig a csúcshegyi lakosság ellátására, az ÓBÉSZ már nem:

- (4) Az **MG-RF-III/2** övezet területén legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű, a területet használók ellátására szolgáló kiskereskedelmi építmény létesíthető, amennyiben
- a) a telek előtt legalább 12 m-es szélességű közterület van kialakítva, és
 - b) legalább a részleges közműellátás biztosított.

3. Az új tilalmak a meglévő rendeltetések módosítására legyenek visszavonva!

Az OBVSZ-ben még nem tiltották a rendeltetés módosítását, míg az ÓBÉSZ-ben már igen:

- (3) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége, vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- c) a tartós, életvitelszerű ottlakás céljára épület nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése ilyen célra nem változtatható meg,
- (9)

Az OBVSZ még csak a tartós ottlakás célját szolgáló épület elhelyezését tiltotta épülettípusokra, és nyilván az Étv-n keresztül a terület nem rendeltetésének megfelelő használati módra váltás is tiltott volt, pl. egy művelési ágban lévő, lakóépülettel nem rendelkező telken, de egy lakóingatlanon a rendeltetés éppen a lakhatás és az ahhoz kapcsolódó funkciók. Ahogyan jelenleg is engedélyezett a lakóépületek bővítése, legalább ilyen életszerű egy meglévő (egyébként komfortos és korábban mindig lakott) építmény átminősítése egy lakóépület mellett.

A kerületi főépítész szerint a régi szabályozási környezet is tiltotta a meglévő rendeltetés ugyanilyen módosítását azzal, hogy a létesítést tiltotta.

A létesítés szó felbukkan az OBVSZ (4) bekezdésében is a geotechnikai kategorizálás kapcsán, és a tiltás nem vonatkozott bővítésre, és természetesen módon azt engedték is, hiszen az sem létesítés. A kerületi főépítész álláspontja az, hogy a régi szabályozás is tiltotta a rendeltetés céljának megváltoztatását a létesítés tiltásával, a mi álláspontunk pedig az, hogy ezzel csak a létesítést tiltotta, és teljesen életszerű, hogy egy lakóingatlanon a művelés alól kivett telken a lakóépület mellett álló egyébként már régen lakott és komfortos melléképület rendeltetésének módja megváltoztatható OTÉK. 108. § (7) és Étv. 19.§ (2) értelmében, sőt, éppen ezek miatt szükséges a fölösleges környezetterhelés elkerülésére, a terület rendeltetészerű használatáért, közérdekből az utca forgalmának csökkentésére és számtalan más abból adódó társadalmi előnyből, ha a nagyszülő ott lakhat, ott vigyázhat az unokára, és ott van gondozás alatt egyéb pazarlások nélkül, vagy éppen ha kiskereskedelmi egységgé, esetleg rekreációs célú épületté minősül át.

Az építmény létesítése mind az OTÉK-ban, mind pedig Étv-ben rendre hasonló értelemben van használva az épület építése kifejezéssel, hiszen az épület lét-re hívását, létesítését jelenti, és a használati mód változtatása külön fogalomként szerepel mindkét felsőbb jogszabályban, és ha több esetre értik, akkor felsorolásban szerepelnek. Nem is volna szükség az ÓBÉSZ (3) bekezdésre és a (9) c) rendelkezésre, ha a létesítés takarná a meglévő rendeltetés módosítását is.

Számtalan más életszerű variáció is kínálkozik, mely esetben lehet szükség a rendeltetés módosítására a létesítésre nem engedett típusokkal.

Továbbá a 237. § (3) kapcsán csak a jószándékú rugalmasságon múlik, hogy a tilalomba a (6) bekezdést beleértik-e.

4. Visszavonandó az ÓBÉSZ 237. § (7) bekezdés f) pontjának korlátozásai az Mk-2 területekre vonatkozólag!

Új korlátozás övezetünkre az ÓBÉSZ-ben:

- f) nem helyezhető el
- fa) mobilház, konténerház,
 - fb) építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.

Ez nem életszerű. Idénymunkák, és lakóépület felújítása szükségessé teheti. A korábbi szabályozásban nem szerepelt, csak a tartós ottlakást tiltotta az OBVSZ 134. § (7) bekezdése. A létesíthető épületek mobilházként való elhelyezésének tiltása pedig éppen a fejleszthetőség ellen szól, míg a mobilházként való megvalósulásuk a fejlesztéseket könnyíték.

5. Vonják vissza az ottartózkodás feltételeit tiltó rendelkezést a létesíthető épületekre, és legyen megint engedélyezett a rekreációt szolgáló pihenőépület létesítése, pusztán a tartós ottlakás tiltásával, ahogyan a régi szabályozási környezetben is volt!

Az ÓBÉSZ szerint már nem létesíthető az OBVSZ-ben még engedélyezett rekreációt szolgáló pihenőépület sem (OBVSZ 134. § (3) d)), csak az ottartózkodás feltételeit nem biztosító pihenőépület.

ÓBESZ 236. § (8) b) a létesíthető épületekről:

- bc) az ottartózkodás feltételeit nem biztosító pihenőépület,

Az OBVSZ még csak a tartós ottlakás célját biztosító épületek létesítését tiltotta. Ehhez képest bc) pont szintén súlyos korlátozás azok számára, akik hétvégi, nyári, iskolaszüneti időszakos ott tartózkodás céljából vették a telküket a fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs területen (MG-RF-III/2). A kerttel csak így lehet érdemben foglalkozni egy mai rohanó világban élő család számára, hogy távoli nyaralások helyett veteményesüket ápolgatva tölthessék együtt az időt egy természetközeli helyen. Ha az ott tartózkodás feltételei (főzés, étkezés, mosogatás, alvás, tisztálkodás, fűtés, közösségi tér, hobbi foglalkozás, illemhely használat) nem biztosíthatóak, akkor a rekreációs lehetőség elvész, és a területek további elértéktelenedéséhez vezet. Elveszett továbbá a BVKSZ-ben rekreáció célját szolgáló szálláshely-szolgáltató épület létesítésének lehetősége, melyet a BVKSZ 54. § (8) tesz lehetővé MG keretövezet területére, és a célzott területfelhasználási módú területeknél már kizárólag rekreációt szolgáló építményként említ, az

MG-RF esetében is, pedig sokan jönnének ide pihenés céljából hiszen például az Országos Kéktúra útvonal is a városrészünkön megy keresztül. A rekreációt szolgáló építmények történelmileg kötődnek Csúcshegyhez a régi menedékházon és a üdülőkön keresztül.

A 2017-es TSZT-ben is maradtunk rekreációs terület:

Kertes mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználási egységbe tartoznak a kiskertes (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) területek, amelyek (pl. Kőérberki-dűlő, **Csúcshegy**) egyéni rekreációs területként is jelentős szereppel bírnak, illetve jelentősebb kiterjedésű biológiailag aktív felületeikkel kondicionáló hatásuk is számottevő. Egyes mezőgazdasági területeken a megjelenő lakó funkció ellenére továbbra sem került módosításra a területfelhasználási besorolás, mivel nem biztosítottak azok az infrastrukturális feltételek, amelyek indokolták tennék pl. lakóterületi átsorolásukat, vagy azok a terv távlatában nem látszanak reális célnak.

6. A fejlesztésre kijelöltségünk megszűntével rendezni kell az OBVSZ 135. § (2) alapján ideiglenes fennmaradási engedély alapján elhelyezett épületek sorsát:

- (2) Az **MG-RF-III/1** és **MG-RF-III/2** övezet területén - átmeneti hasznosítással és ideiglenes jellegű épületként – rekreációt szolgáló pihenőépület elhelyezhető, legalább részleges közműellátás esetén, a **(4) bekezdés** figyelembevételével. A terület belterületbe vonása után az ily módon kialakított épületeket szükség esetén kártalanítási igény nélkül el kell távolítani. Az épület ideiglenes voltát és annak bontási kötelezését az ingatlan-nyilvántartásba a hatóság bejegyezteti. Amennyiben a már kialakult épület úgy bővíthető, hogy a telek beépítése a későbbi építési övezet előírásainak megfelelően szabályossá tehető, és a bontás nem válik szükségessé, a kötelezés az ingatlan-nyilvántartásból törölhető.

7. Egyértelműsíteni kell az ÓBÉSZ 237. § (9) b) pontját:

- d) a **b) pont** szerinti épület csak a legalább 12,0 méter szélességű közterületről megközelíthető telken helyezhető el,

Ez a terület rendezhetőségére vonatkozóan egy pozitív szabály is lehet, ha csak az adott telek előtti szélességre vonatkozik, mert ez esetben a tulajdonosnak elég csak leadni a területéből. Ellenkező esetben, ha az utca teljes hosszában 12 méter szélesnek kell lenni, az egy súlyos új jogkorlátozás, és a jelenlegi lakóövezetek közül is számtalan helyen nem teljesül. Ugyanakkor pedig ahhoz, hogy a 12 méteres közterületek az egymást követő telkek előtt ne hol jobbra hol pedig balra legyenek szélesebbek, ehhez szükséges egy jól kidolgozott szabályozási terv. **Ez maradhat, ha záros határidőn belülre van hozzá előíranyozva egy szabályozási terv.**

A szabályozási terv hiányának köszönhetőek az építési korlátozások, a közművek hiánya, és az, hogy az államkincstár általi lakosságszám és úthosszak alapján az önkormányzatoknak juttatott forrásokból a városrész nem, vagy gyakran csak korlátozottan részesülhet. Szükséges a már sokszor ígért, korábban részletes rendezési terv, ma szabályozási terv elkészítése problémáink megoldására, melyet az előző önkormányzati ciklusban megrendelt tanulmányterv 2017-es

megalapozó vizsgálata, és a tanulmányterv készítőinek tájékoztató anyagai is több ízben szorgalmaztak.

8. Az ÓBÉSZ 237. § (10) -ben a “terület esetleges távlati beépítésre szánt területi átsorolásának” feltételei közt csak a felsőbb jogszabályokban megszabott követelmények szerepeljenek! Mk-F övezetbe kerüléshez nem szükségesek a (10) bekezdésben felsoroltak, de még a belterületbe vonáshoz sem. Az új követelményeket kérjük törölni, és külön feltüntetni a “terület esetleges távlati beépítésre szánt területi átsorolásának” feltételeit (egyértelműsítve) és külön a belterületbevonás feltételeit!

Ami nem magasabb jogszabályok szerinti követelmény, az inkább a szabályozási tervben érvényesüljön ahol kell, de ne jogkorlátozásokként!

Az OBÉSZ 237. § (10)-ben a terület esetleges távlati beépítésre szánt területi átsorolásának és belterületbe vonás kezdeményezésének feltételeit olvashatjuk:

- (10) Az **Mk-2** jelű övezetbe sorolt terület esetleges távlati beépítésre szánt területi átsorolásának és belterületbe vonásának kezdeményezési feltétele
- a) megfelelő szélességű közterületek kialakítása, legalább 12-14 méter közötti szélességgel, mely a közművek mellett a szükséges felszíni vizek elvezető árkainak elhelyezését is lehetővé teszi,
 - b) távlati tömegközlekedési nyomvonal számára legalább 16,0 méter széles közterület biztosítása,
 - c) a távlati közterületen a kétoldali fasor ültetésének lehetővé tétele,
 - d) a közművek fő vezetékének kiépítése, különösen a csatorna és vezetékes vízhálózat fővezetékei tekintetében.

Az ÓBÉSZ 2018 márciusi véleményezési anyagában még nem a kezdeményezésének a feltételei szerepeltek, hanem közvetlen a megtörténtének a feltételei.

A kerület válasza a lakóövezetbe vonhatóságunkra mindig az volt, hogy nem biztosítottak az infrastrukturális feltételek. 2002 óta a csatornakapacitásunk megvan, és Harsánylejtő kiépülésével 2012 óta az ivóvizünk is. Csúcshegyen az infrastrukturális feltételek meglétének egyetlen akadálya a szabályozási terv hiánya. A közműveknek nem az utcákban kell bent lenniük ahhoz, hogy funkcióváltó területekként jelöljenek minket, hanem a városrész rákötési lehetőségének kell meglennie és a szükséges kapacitásoknak, hiszen a hálózatok tervezéséhez, méretezéséhez szükséges a terület jövőbeni funkciójának megjelölése, a városrészünkre csak akkor fognak tudni bejönni lakóövezetet is ellátni képes főbb vezetékek, ha azt lakóövezetre tudják tervezni, ahhoz pedig egyértelműnek kell lennie, hogy a területtel a cél a lakóövezetbe sorolás. Józsefhegy esetében sincsen ez másképpen, Békásmegyér Ófalu távlatban lakóterületként fejleszhető kertés mezőgazdasági területeinek sincsenek meg a közművei, mégis Mk-F/Lke övezetbe sorolták. Mk-F övezeti jelölésünkhöz TSZT módosítása szükséges. Az egyre fontosabbá váló környezetvédelem, és a tiszta ivóvízhez való jutás jogának egyre fajsúlyosabbá válása okán (mind EU, mind pedig országos szinten), egyre több pályázat várható külterületekre is, ezért szükséges, hogy a pályázatokra készen álljunk.

9. Javítandó az ÓBÉSZ 95. Fejezet címében az “általános” szó “kertes”-re!

10. Kérjük a terület felszínmozgással való érintettségének törlését, vagy a geotechnikai kategorizálást! A felsőbb jogszabályoknak való nem megfelelést meg kell szüntetni!

1999. óta földtani veszélyeztetettségre, felszínmozgásosságra, csúszásveszélyességre hivatkozva tilos új építményt létrehozni Csúcshegyen.

Már a TSZT 2015 is tartalmazta a hatályos TSZT 2017-ben is szereplő kitételeket, 109. oldal:

veszélyek által érintett területek tartoznak. Az OTrT rendelkezése szerint a földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. A TSZT az övezetet az alábbi négy kategóriára bontva tartalmazza.

TSZT 2017 - 81. oldal:

VESZÉLYEZTETETT, ILLETVE VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A szerkezeti terv „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” című tervlapján jelölt **Csúszás**veszélyes, Alábányászott, Feltöltött és Potenciálisan talajszennyezett területeket, valamint a Rekultiválendő bánya, lerakó területeket a KÉSZ-ben a tényleges kiterjedésüknek megfelelően pontosítani lehet.

TSZT 2017, 230. oldal OTrT idézet:

Földtani veszélyforrás területének övezete

OTrT 25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

OTrT még hatályos volt az ÓBÉSZ megalkotásakor és hatályba helyezésekor. Ma pedig a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet írja elő:

“11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.”

Legkésőbb az új településrendezési eszköz bevezetésével, az ÓBÉSZ-ben ezt meg kellett volna tenni. A fentebb idézett felsőbb jogszabályokkal ellentétes rendelet nem születhetett volna.

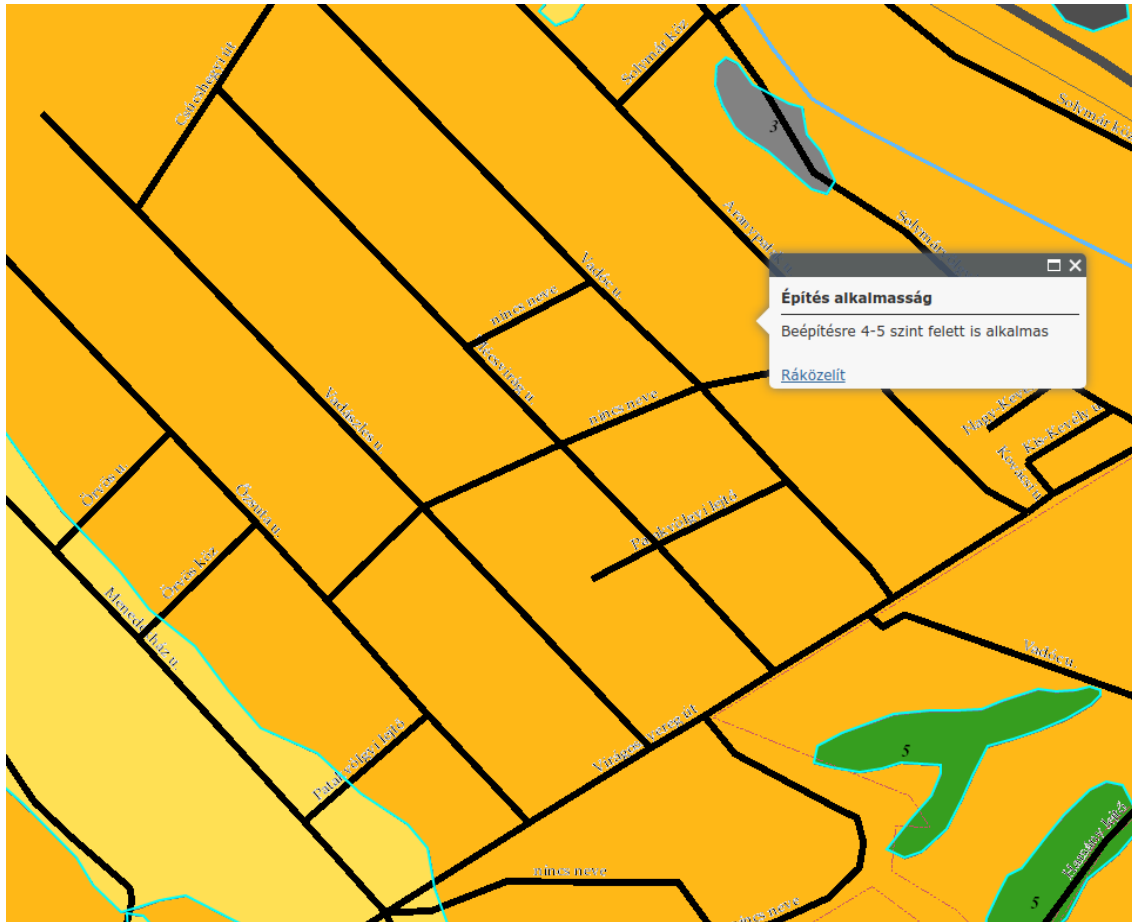
Mindez összhangban van az Étv. 20. § (2) bekezdésében foglaltakkal a Csúcshegyre vonatkozó burkolt építési tilalom kapcsán:

“A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.”

Már évtizedek óta korlátozzák a tulajdon használatához fűződő alapjogokat, az építési jogok gyakorlását megakadályozva! Továbbá a felszínmozgásos státuszunk akadályozza a kutak engedélyeztetését, mert a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 24. § (2) értelmében amíg a szennyvízelvezető törzshálózat nem épült ki addig a szennyvíz elszikkasztása egyéb feltételek között csak akkor engedélyezett, ha arra a talaj alkalmas.

Az ilyen ügyekben illetékes - és TSZT-ben is hivatkozott - Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat térképszerverén megtalálható Budapest Mérnökgeológiai térképe² szerint Csúcshegy területe szinte kivétel nélkül “Beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas” kategóriában ábrázolt. Ez alól egy kis terület kivétel a Solymárvölgyi úton, mely “Többszintes beépítésre gazdaságtalan” megjelöléssel tér el a környezetétől, illetve egy másik a Solymárvölgyi út végén, “Beépítésre 4-5 szintig alkalmas” megjelölésű terület! A 4.5 m-es épületmagasság ezekbe mindenhol belefér.

² <https://map.mbfisz.gov.hu/bpmg40/>



Nem értelmezhető, hogy egy esetlegesen építkezésekre előírt geotechnikai szakvélemény miatt nem megfelelő a geotechnikai kategorizátlanság hiányában, ha egyáltalán bármi miatt indokolt a felszínmozgás-veszélyes megjelölés.

A Települési Stratégiai Dokumentumok Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer megalapozó vizsgálatában³ Csúcshegyhez nem tudtak felszínmozgásos példát felhozni, ezért az alábbi táblázatba egy testvérhegyi bányaeseményt soroltak föl:

48. táblázat – Az Országos Felszínmozgás Kataszter az alábbi eseményeket rögzíti Óbuda-Békásmegyer területén

NÉV	AZONOSÍTÓ	MOZGÁS TÍPUSA	OKA	MEGÉPÍTETT VÉDMŰ
Északi Városkapu	OEV_0103-000-3	rétegcsúszás	átázás	A bányagödör szeméttel feltöltése esetleg ellensúlyozza a mozgást előidéző erőket.
Rókahegy	OEV_0103-000-3	suvadás	átázás	A Csillaghegyi strand végzett tereprendezést, parkosítást és biológiai rézsűvédelmet, megoldották a csapadékvíz elvezetését is, megtörtént a vízmosások kiépítése.
Csúcshegy	OEV_0103-000-4a	suvadás	Összetett emberi beavatkozás	Az 1955-56. évi mozgás után a bányafejtést a korábbi helyen megszüntették a mozgásos részt feltöltötték, a terület azóta lassan konszolidálódott.
Józsefhegy	OEV_0103-000-2a	suvadás	átázás	Nem épült védmű
Józsefhegy	OEV_0103-000-2b	suvadás	átázás	A károsodott létesítményeket kijavították
Óbuda hegyvidéke	OEV_0103-000-4b	suvadás	átázás	1971 decemberében a bányaművelést beszüntették. Azóta a hatalmas kiterjedésű bányagödör szakszerű feltöltése lezajlott. A feltöltés anyaga nagyrészt a METRO építkezésből kikerülő kőzet. Mellette építési törmelék, szeméthulladék is hatalmas mennyiségben kerül a területre, az összes feltöltés mintegy 1-1,5 millió m ³ -t tesz ki.
Óbuda hegyvidéke	OEV_0103-000-4c	suvadás	átázás	Az 1937. évi mozgás a Jablonka úton 10 épületet veszélyeztetett, ezért a védekezési munkálatokat e szakaszra korlátozták. A Jablonka

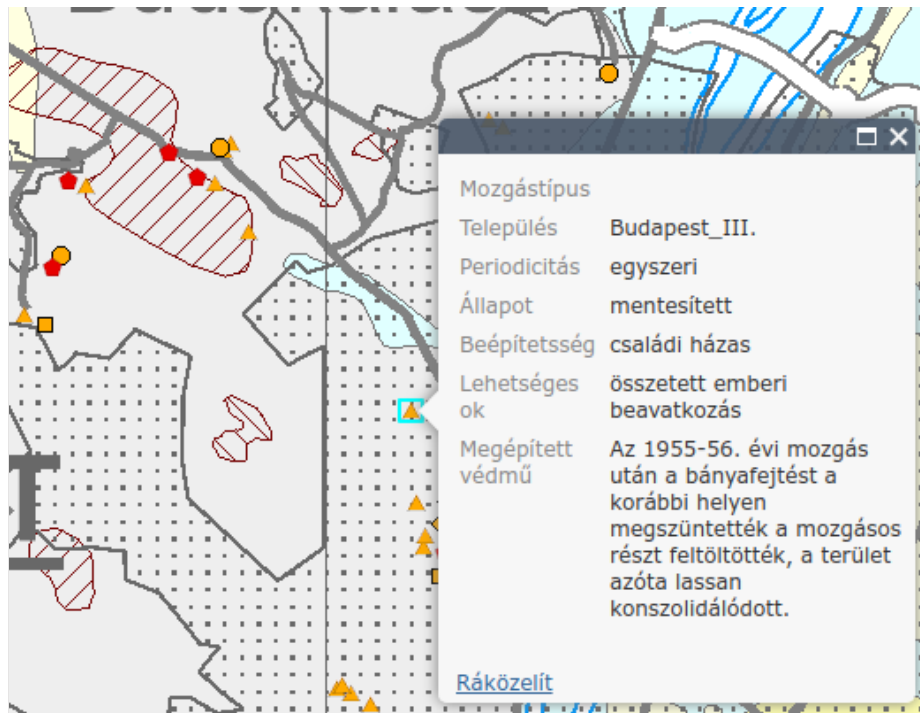
³ https://obuda.hu/wp-content/uploads/2015/10/its_osszes.pdf

Ez az esemény Testvérhegyen történt, és a fenti dokumentum által is hivatkozott, európai téradat-infrastruktúra követelményeinek (INSPIRE direktíva) is megfelelő kataszter adatai alapján megállapítható, hogy megint a csúcshegyiek hátrányára történt tévedés.

A valóságban ennek az eseménynek a helyszíne a következő két térképen látható:



http://elginfo.elgi.hu/georisk/Felszinmozgas_kataszter.kmz



https://map.mbfisz.gov.hu/FDT_vezely_orzag/

A jelenlegi Csúcshegy lakott területén sohasem volt bánya.

A kateszterben található földmozgásokat a térképen feltüntetve jól látható, hogy azok a bányák, durva beavatkozások környezetében történtek, Csúcshegy érintetlen:



A 2005-ös TSZT-ben ennek megfelelően voltak a piros pöttyös területtel kijelölve a csúszásveszélyes területek a 86. oldal után (2003. évi XXVI. törvény definíciója):



A 2017-es TSZT-ben a csúszásveszélyes területek az alábbiak szerint vannak említve a 109. Oldalon:

Csúszásveszélyes terület (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)

A tervben – a Budapesti Bányakapitánysággal történt egyeztetésnek megfelelően – az egykori Magyar Állami Földtani Intézet 2003-as adatszolgáltatása alapján kerültek ábrázolásra a **felszínmozgás-veszélyes** területek, a XXII. kerületi, 2010-ben jóváhagyott KVSZ, valamint a XXIII. kerületi KVSZ 2005-ös lehatárolásával kiegészítve.

Majd a 230. oldalon:

Földtani veszélyforrás területének övezete

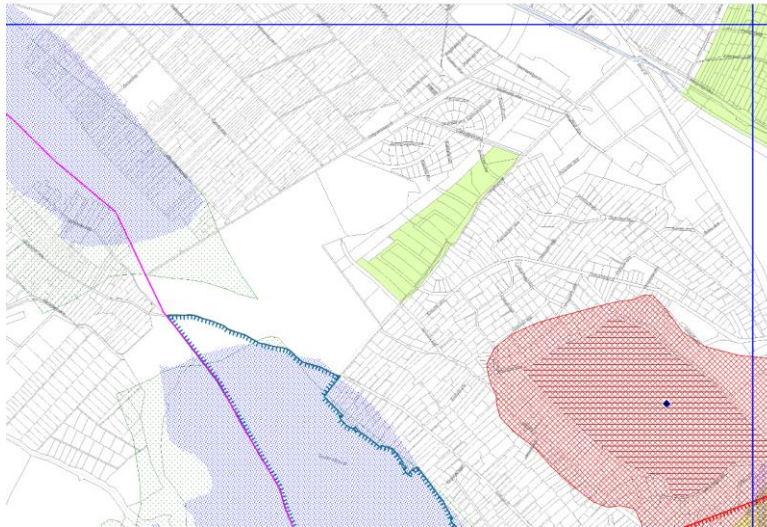
OTrT 25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

A TSZT az övezetet az alábbi négy kategóriára bontva tartalmazza a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal történt egyeztetés alapján:

- Csúszásveszélyes terület (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)
- Alábányászott terület (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján)
- Feltöltött terület
- Rekultiválandó bánya, lerakó.

A 2017-es TSZT-ben továbbra sincs csúcshegyen földtani veszélyforrás jelölve a melléklet szerint.⁴

⁴ https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT/TSZT%20hat%C3%A1lyos%202017.12.06.%20-III_kotet_TSZT/Szerkezeti%20tervlap/5.%20Kornyezetvedelem/Kornved_65_141_142.png



BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadva

SZERKEZETI TERVLAP

5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

MÁS JOGSZABÁLYVAL ERVENYESÜLŐ ELMÉK

	Országos vízminőség-védelmi övezet - Vízátviteli terület (Erdélyi Vízművek Zrt., Erdélyi Vízművek Rt., FÜVÁHO, KCH-KTV) adatszolgáltatás
	Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvízek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatás)
	Országos vízminőség-védelmi övezet - Természetes kárvízvesztés védelme (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatás)
	Országos vízminőség-védelmi övezet - Nyílt karcsos terület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatás)
	Karcsos terület (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatás)
	Csúszásvédelmi terület (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatás)
	Állványozott terület (Magyar Államvédelmi és Földtani Hivatal adatszolgáltatás)
	Feltöltött terület
	Rehabilitálandó bányás terület
	Rehabilitálandó terület (GCD) (Nemzeti Közlekedési Hatóság adatszolgáltatás)
	Veszélyes szomszédterület (közterület) és veszélyességi zónák (belső/átszomszéd)
	Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatszolgáltatás)
	Közterületi alatti veszélyes szomszéd (KFKI katasztrófa-reaktor és izzó) (Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatszolgáltatás)
	Veszélyeshulladék kezelő (Videófelvételek: Miniszterium közlekedési adatai alapján)

Étv-ben a Kártalanításra vonatkozó fejezetben többek között a következőket olvashatjuk:

30. § * (1) * Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

A kerületi főépítésznél sokszor firtattuk a fenti elvett jogokat, és többször jeleztük, hogy ha nem kapjuk vissza jogainkat, akkor kártérítési és kártalanítási pereket fogunk indítani. A kártalanításra való jogosultságunkat a következő módokon tagadta:

“Azonban nem egészen értem a kártalanítási és kártérítési perekre vonatkozó gondolatát. Ahogy korábban több levélben is tájékoztattam önt erről, a Csúcshegyre vonatkozó előírások nem változtak 2001 óta. Most is ugyanazt lehet vagy nem lehet építeni a hegyen, mint az elmúlt 18 évben.”

Massányi Katalin, 2019. Március 25.

Mondta ezt pár héttel azután, hogy az 1000 m² fölötti csúcshegyi telkeinkre a beépíthetőséget visszavették 5%-ról, 3%-ra, miután alig egy évvel korábban fölverték 3%-ról 5%-ra.

Ezek a válaszok nem csak a tulajdonostársak felé hazudtolták meg a jogainkért küzdőket, de a válaszlevél címzettjének családjában is nagyon kemény vitákhoz vezetett.

A beépíthetőség mértéke kapcsán megjegyzendő, hogy a szabályozás, miszerint pl. egy 999 m² méretű telken az 5%-os beépíthetőséggel közel 50 m² volt a beépíthetőség, míg egy 1001 m² méretű telken a 3%-os beépíthetőséggel csak nagyjából 30 m². Tehát nagyobb telken kisebb volt a beépíthetőség. Ez nem csak súlyos jogkorlátozás volt, de a telkek elaprózódását, a terület fejlesztésének ellehetetlenülését támogatta. Az ÓBÉSZ véleményezési anyaga pedig ennél is messzebb ment, az 1000 m² fölötti telkekre maximalizálni kívánta az új épület elhelyezését 30 m²-ben. Az 1500-as limit bevezetésével pedig később 75, majd 45 m²-ben maximalizálta, ami idén tavasszal emelkedett ismét 75 m²-re. 2018 augusztusa előtt nem volt maximum határ a beépíthetőségre, tehát egy nagyobb telken már jól hasznosítható méretű építmény is elhelyezhető volt.