

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosításának szükségességét az alábbiak indokolják:

- „A rendelet használata során néhány esetben felmerült a pontosítás igénye, valamint a 2025. július 1-től hatályba lépő, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) egyedi eltérésekre vonatkozó előírásai szükségessé tették a hatályos rendelet egyes építési övezeteiben meghatározott paraméterekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálatát.”
- „A módosítás továbbá olyan ingatlanokat érint, melyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható. A kerület jelenlegi úthálózata az agglomeráció felől érkező többletterhelés és az átközlekedés miatt jelentősen túlterhelt. A meglévő úthálózat szélesítése a domborzati viszonyok és a kialakult beépítettség miatt nem, vagy csak nagy költségek mellett lehetséges. Az érintett nagyobb ingatlanok beépülése következtében megnövekedett forgalom többletterhelését, többletproblémáit az Önkormányzat Településrendezési szerződés kötésével szeretné ellensúlyozni.”

KÉSZ módosítás a következő általános rendelkezésekre vonatkozik:

1. A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása
2. Telekalakításra vonatkozó előírás pontosítása
3. Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények előírásainak pontosítása
4. Építési helytől való eltérésre vonatkozó előírások pontosítása
5. Terepalakításra vonatkozó előírások kiegészítése

A javasolt módosítások nem relevánsak az FRSZ szempontjából.

1. Konkoly-Thege Miklós út 21. (9121/7 hrsz)

Zöldfelületi, településökológiai szempontból kedvező az Országos Erdőállomány Adattári nyilvántartásból korábban kivett, erdősült területtel érintett telekrészen, a szabályozási tervlap kötelező érvényű elemeként, „Megtartandó fás növényállomány” lehatárolás jelölése. A javasolt módosítás az egybefüggő értékes növényállomány védelmét szolgálja.

1. Konkoly-Thege Miklós út 21. (9121/7 hrsz)

2. Konkoly-Thege Miklós út 15-17. (9121/18 hrsz)

3. Béla király út 28. (9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz)

4. Lóránt út 4/c.-6. (9684 hrsz)

5. Lóránt út 17. (9664/4 és 9664/7 hrsz)

6. Gím u. 3. (10819/14 hrsz)

A hat terület mindegyikén a javasolt módosítás: „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon, a beépítési paraméterek változtatása nélkül.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. § (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése előtt telepítési tanulmányterv készítése szükséges. A Méptv. 92. § (3) bekezdésében rögzítettek szerint a telepítési tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

Mivel a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon nincs összekötve a KÉSZ szabályváltozásával, így aggályosnak tartom, hogy a hatályos építési paraméterek, illetve beépítési szabályozás mellé egy „korlátozó” elem kerül beépítésre a hatályos KÉSZ-be. A szerződés megkötéséig az ingatlan tulajdonosa nem építhet az ingatlanára.

A Méptv. 92. § (1) bekezdése szerint a TRSZ közigazgatási szerződésnek minősül. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 92. § (1) bekezdése szerint „Jogszabály lehetővé teheti vagy előírhatja, hogy a hatóság a hatáskörébe tartozó ügynek a közérdek és az ügyfél szempontjából is előnyös

rendezése érdekében határozathozatal helyett az ügyféllel írásban hatósági szerződést kössön. A hatósági szerződés közigazgatási szerződés.

A KÉSZ javasolt módosításáról nem jelenthető ki egyértelműen, hogy az ügyfél szempontjából is előnyös lenne minden esetben.

A javasolt KÉSZ módosítás *„átmeneti építési tilalmat”* rendel el, de nem a szabályok megváltoztatása érdekében, hanem a hatályos szabályok szerinti fejlesztés TRSZ-hez való kötése miatt. Így felmerülhet az építési jog keletkezésétől számított 7 éven belüli építési jogok korlátozása is.

10. Konkoly-Thege M. út 29-33. (9121/8 hrsz) – KFKI

A javasolt módosítással az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,2 m²/m²-ről 0,35-m²/m²-re nő.

A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke, a meglévő állapotnak megfelelően módosításra kerül 80%-ról 64%-ra. Emellett kedvező, hogy az építési övezet előírása kiegészül a meglévő zöldfelületek védelmét biztosító alábbi passzussal:

„83/C.§ A Vi-2/ÉK-3 építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.”

A paraméter módosításához kapcsolódó zöldfelületi átlagérték teljesülése a Fővárosi településszerkezeti tervnek megfelelően igazolt.

Összefoglalva

A KÉSZ módosítási javaslatai a Fővárosi rendezési szabályzat szerint meghatározott beépítési sűrűségi értékek és a magassági szabályozás figyelembevételével készültek, a hatályos jogi környezetben megvalósíthatók. A módosítások érdemben nem befolyásolják a fővárosi települési struktúrákat.

A *„Településrendezési szerződés kötése kötelező”* tervi elem alkalmazhatósága jogi szempontból aggályos.