Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A kerületi építési szabályzat módosítását az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) alapján kell készíteni.

Az érintett területen Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Budaörs határa – XII. kerület – Gazdagréti út – Rétköz utca – Gazdagréti út – Budaörsi út – M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelete hatályos. Tárgyi módosítás a Törökbálinti út - Barackmag utca - Rupphegyi út által határolt, vegyes intézményi tömbben tervezett.

Jelen módosítás célja a 1518/7 hrsz.-ú telek ingatlanjogi rendezésének elősegítése. Ennek érdekében területátadásra kerül sor az azonos tulajdonos birtokában lévő 1522/11 hrsz.-ú telek rovására, ezáltal a 1518/7 hrsz.-ú telek megfelelő méretűre növelhetővé, illetve a 1522/8 hrsz.-ú közterület megfelelő szélessége biztosíthatóvá válik. A telekhatárrendezések során a 1490/4 hrsz.-ú közterület a 1518/5 és a 1518/7 hrsz.-ú telkek javára, a 1522/11 hrsz.-ú telek a 1522/8 hrsz.-ú közterület javára ad át területet.

A javasolt telekhatárt megszüntető jel és a javasolt telekhatár módosítása tervezett, a Vi-2-XI-29 és Vi-2-XI-30 építési övezet szabályozási határértékeinek paraméterei nem változnak.

A 1522/11 hrsz.-ú telek tervezett minimális csökkentése nem befolyásolja a telek hasznosításának lehetőségét, nem csökkenti érdemben annak használati értékét. A módosítás nem eredményez többletterhelést a környezetre.

A Macskajáték utca a kerületi úthálózat része, határának javasolt módosulása nem érinti a budapesti szintű közlekedési elemek működését és azok tervezett fejlesztését sem. A közterület javasolt szabályozási szélessége megfelel az utcaszerkezet szerinti szerepének, kiszolgálja a terület általános területhasználati igényeit, ugyanakkor – tekintettel a csatlakozó Örkény István utca, Barackmag utca és a Madárhegyi út 12 m-es szélességére, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet rendelkezéseire – javaslom annak 12 m-ben történő meghatározását.

A dokumentációban javítani szükséges az Étv.-re hivatkozó jogszabályi idézeteket (lásd pl. 6. oldalon), illetve, amennyiben múltbeli állapotra vonatkozik az adott megállapítás, egyértelműsíteni kell.

A dokumentum 43. oldalán (67. old.) szereplő használati és locsolási vízigényt bemutató táblázat 1522/15 hrsz.-ú oszlopának összesített eredményének javítása szükséges, az helyesen 1,4 + 3,9 = 5,3 l/m$^2$, nem 5,1 l/m$^2$.

A dokumentáció 52. oldalán található „Zöldfelület vizsgálat” tervlapon a teniszpályák területei a tervlapon jelöltekkel ellentétben nem tekinthetők gyepes zöldfelületnek, ezért javasolt e területek törlése a tervlapon a meglévő zöldfelületek közül.

A dokumentáció kiegészítése szükséges annak igazolásával, hogy a tervezett KÉSZ módosítás megfelel a TSZT-ben a Vi-2 területfelhasználási egységre előírt (lásd: TSZT III. kötet 71. oldal) zöldfelületi átlagértéknek (25 %), amelynek teljesülése a módosítás jóváhagyásának feltétele.

A tervdokumentáció 12. oldalán a TSZT 2015 került feltüntetésre, ezt kérem javítani TSZT 2021-re.

A 15. oldalon pontatlan a hivatkozás a hatályos fővárosi településtervre, ezt kérem javítani. (Helyesen: Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: BFRSZ) és 10/2026. (I. 28.) határozattal elfogadott Fővárosi Településfejlesztési terv (a továbbiakban: FTFT)).

Megjegyzem, hogy a munkában okleveles tájépítészmérnök végzettséggel rendelkező tervező nem vett részt. Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdése szerint zöldfelületi és tájrendezési szakterületen a szakági munkarészek elkészítése TK jogosultsághoz kötött, továbbá a (3) bekezdés szerint a szakági településtervező feladata a szakterületének megfelelő településtervezési szakági munkarészek és javaslatok elkészítése.

A tervezési területet érintő infrastrukturális kapcsolatokra vonatkozó észrevételt nem teszek, azonban kérem a fent említettek javítását, pontosítását, valamint a szükséges kiegészítést a terv jóváhagyása előtt.