

Melléklet: a Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A dokumentáció szerint a módosítás célja Ecser déli logisztikai-gazdasági fejlesztési területén, az 1412/5 és 1412/4 helyrajzi számú, a hatályos településszerkezeti terven (TSZT) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) besorolású telkeken a Volvo Hungária Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. új központi telephelyének kialakíthatósága érdekében a korábban tervezett M4 gyorsforgalmi út – azóta már elvetett – nyomvonalán és csomópontjainál a szabályozási vonalak módosítása (törlése), a kialakult állapotnak megfelelő pontosítása a telek megközelíthetőségének biztosításával. A módosítás során a TSZT és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) is módosul oly módon, hogy 2826 m² Gksz területfelhasználásból, illetve Gksz-8 építési övezetből közúti közlekedési (KÖu) területfelhasználásba és KÖu övezetbe, míg 2915 m² KÖu területfelhasználásból és övezetből Gksz területfelhasználásba és Gksz-8 építési övezetbe kerül át, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 12.§ (3) bekezdésében foglaltak teljesülése érdekében 152 m² zöldterület – közkert (Zkk) övezet kerül kijelölésre Gksz területfelhasználásból.

Ecser Budapest XVII. kerületével határos, de a módosítással érintett terület nem fekszik Budapest és Ecser közös közigazgatási határa mellett.

A tárgyi módosításra vonatkozó korábbi, FPH059/637-7/2024 iktatószámú véleményünkben foglaltakat megerősítve elmondható, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása nem a fejlesztési lehetőségek növelésére irányul, hanem a meglévő lehetőségek lokális beavatkozást igénylő ésszerűsítésére. A terv módosítása Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír, közlekedési szempontból nem eredményez kedvezőtlen változást Budapestre nézve.

A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- A korábbi egyszerűsített eljárás lezáró szakaszában az állami főépítész által kért hiánypótlás óta megváltozott a jogszabályi környezet. E szerint a Trtv. hivatkozott 12. § (3) bekezdésének a véleményezésre megküldött egyeztetési dokumentumban szereplő rendelkezései (amely szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni) 2023. december 30-án hatályukat veszítették. A hatályos rendelkezés szerint a KÖu-ból Gksz-be átsorolt, 2916 m² nagyságú (új beépítésre szánt) terület esetén legalább ugyanekkora (azaz 2916 m² és nem az 5%-nak megfelelő 152 m²) nagyságban szükséges csereterületet kijelölni (mely zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület lehet). Bár a hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelne, ha a 2916 m² nagyságú kijelölés zöldterület lenne, a tervezett építési övezeteket és a valós tájhasználatokat figyelembevéve megfontolandónak tartom zöldterület (közkert) helyett inkább erdőterület (véderdősáv) kijelölését, a telekhatárokhoz vagy a 3101 j. út nyomvonalához igazodva.
- A 20. oldalon a Merzse-mocsár vízgyűjtő területének védelmével kapcsolatban továbbra is jelezem, hogy ugyan a tervezett módosítás védett természeti területet nem érint közvetlenül kedvezőtlen módon, azonban a tervezett beruházás kivitelezése és normál üzemelése során,

valamint havária esetén a talaj, a talajvíz, valamint a csatornába beengedett víz szennyezésének elkerülése kiemelt szempont kell legyen.

- Jelzem továbbá, hogy a jelenleg hatályos HÉSZ csapadékvíz-gazdálkodásra vonatkozó előírásaiban nem jelennek meg a késleltetett csapadékvíz-elvezetés, illetve a csapadék hasznosításának szempontjai. Ezért javaslom, hogy a HÉSZ kerüljön kiegészítésre az alábbi szövegszerű javaslattal – különös tekintettel arra, hogy az „Alátámasztó munkarészekben” a csapadékvíz-kezeléssel és felszíni vízrendezéssel kapcsolatban tett ajánlásokat a helyi jogszabályi előírások is támogassák:

„41. § új bekezdéseként javasolt előírás:

(X) Amennyiben az új építéssel, meglévő épület bővítésével érintett telek beépítettségének, burkoltságának növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a csúcshozamok csillapításához a többlet csapadékvíz vízvisszatartásához záportározó létesítése szükséges. A tározó méretét és a maximális kivezethető vízhozamot a csapadékvíz befogadó üzemeltetőjének írásos nyilatkozata alapján kell meghatározni. Amennyiben az üzemeltető nem nyilatkozott vagy befogadó nem áll rendelkezésre, akkor:

- a) a csapadékvizeket telken belül kell gyűjteni és azt a telken belül kell kármentesen elhelyezni,
- b) a gyűjtésre szolgáló tározó méretezését és a kármentes elhelyezés lehetőségét a geotechnikai adatok alapján kell megtervezni – különös tekintettel a talajvíz átocsájtó képességére és a maximális talajvízszintre,
- c) amennyiben a csapadékvizek telken belüli kármentes elhelyezése vagy a csapadékvíz szikkasztása a geotechnikai adatok alapján, geotechnikai szakvélemény vagy más korlátozás miatt nem lehetséges, ott a csapadékvíz elvezetést ki kell építeni a megfelelő befogadóiig.

(Xa) A (X) bekezdés szerinti záportározó méretezést meglévő épületet, burkolt felületet érintő építési tevékenység esetén

- a) a létrejövő különbözetre kell számolni az épület, valamint a burkolt felület bővítése esetén,
- b) a teljes épületre, burkolt felületre kell számolni az épület, burkolt felület jelentős átalakítása, újjáépítése, átépítése, rendeltetésének megváltoztatásával járó átalakítása, továbbá jelentős átalakításával, újjáépítésével járó bővítése esetén.”

A fenti új bekezdéssel a 41. § (16) bekezdésében foglaltak is hatékonyabban érvényesíthetők (amely szerint: „[a] csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóiig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig.”).

Kérem a fent említett észrevételeim megfontolását, a módosítással kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.