

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A Pest Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze a 2026. április 14.-én kelt és elektronikus úton megküldött, PE/AF/00160-4/2026. ügyiratszámú levelében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján egyeztető tárgyalásra hívta meg a Fővárosi Önkormányzat képviselőjét, továbbá kérte a tárgyi módosításra vonatkozó településrendezési eszköz tervezetének véleményezését. **(Felhívom a figyelmet, hogy az elérhetőségre feltöltött dokumentációban szereplő „jóváhagyando.pdf” nevű file nem nyitható meg, így a vélemény a Véleményezési dokumentáció II. kötet c. dokumentum alapján készült.)**

A dokumentáció szerint a módosítási javaslat a Dunaharaszti Város Önkormányzata által az 55/2023. (V.22.) Kt. határozattal elrendelt, a 4. (571/20 hrsz.) és 4.1. (571/18 hrsz.) számú területeket érintő változtatási tilalommal összefüggésben, a Dunaharaszti Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2017. (III. 1.) rendelet (HÉSZ), valamint a 14/2017. (II. 27.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT) felülvizsgálatára irányul. A módosítás során a 4. számú terület lakóterületből településközponti területbe átsorolása javasolt, és a 4.1. jelű terület esetében a területfelhasználás nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a módosítás célja a beépítési sűrűség csökkentése.

4. számú terület (571/20 hrsz.) vonatkozásában:

A módosítás célja a TSZT szerinti „Lk” jelű kisvárosias lakóterület „Vt” jelű településközponti területbe való átsorolása, amely a város kompakt szerkezetének elérése érdekében összhangban van Településfejlesztési koncepciójában és az Integrált Településfejlesztési Stratégiában lehatárolt akcióterületi leírásban foglaltakkal. Az 571/20 hrsz.-ú ingatlan a lakások létesítése mellett távlatban lehetőséget biztosít települési alközponti funkció elhelyezésére is. A HÉSZ szerint egy új építési övezet, a „Vt/13” jelű építési övezet kerül bevezetésre, ahol kedvező funkciómixet biztosító rendeltetések mellett maximalizált az elhelyezhető lakásszám és elhelyezésének mértéke. A javasolt paraméterekben jelentős eltérés nem mutatkozik, kiemelendő, hogy a telek zöldfelületének legkisebb mértéke 10%-kal nő, a hatályos 30% helyett 40%-ra.

4.1. számú terület (571/18 hrsz.)

A módosítás célja az intenzív lakóterületként történő beépülés mérséklése, a beépítési sűrűség csökkentése. HÉSZ szerint a hatályos „Lk/4” jelű építési övezetet helyett egy új építési övezet, a „Lk/5” jelű építési övezet kerül bevezetésre, ahol telkenként legfeljebb 20 önálló rendeltetési egység, és ezen belül legfeljebb 20 lakás létesíthető. A javasolt paraméterekben jelentős eltérés nem mutatkozik: 0,45 m²/m²-tel, azaz ~2000 m²-rel kevesebb megengedett szintterület mellett, a telek zöldfelületének legkisebb mértéke 20%-kal nő, a hatályos 30% helyett 50%-ra.

Összességében a két ingatlanon környezeti szempontból kedvező módosítások az intenzív beépülés mérséklésére irányulnak, a módosítás a zöldfelület legkisebb mértékének növelését javasolja. Szakmailag a kisvárosi lakóterület helyett saját intézményi háttérrel rendelkező lakóterület létrehozása előnyösebb, mert így

kevésbé kerül igénybevételre a fővárosi intézményrendszer, amennyiben a településközponti vegyes besorolás nem teszi lehetővé a lakásszám növelését.

Dunaharaszti Budapest XXIII. kerületével határos, de a módosítással érintett terület **nem Budapest és Dunaharaszti közös közigazgatási határa mellett helyezkedik el.** A településrendezési eszköz módosítása **Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota közlekedési rendszerének működése és annak tervezett fejlesztése szempontjából közvetlen hatással nem bír.**

A dokumentációval kapcsolatban szakmai észrevételt nem teszek.