

## **Melléklet: a Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye**

A módosítási javaslat Budapest Főváros XXI. kerület, Csepel hatályos Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) számú önkormányzat rendeletét érinti. A hatályos CSÉSZ módosításának tárgya, témakörei és céljai az alábbiak:

- a hatályos Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 50/2018. (XII. 10.) önkormányzati rendelete a Duna-part Budapest V., IX. és XXI. kerületi szakaszára vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról (továbbiakban: DÉSZ) területi hatály-módosításának átvezetése,
- a 206124 hrsz.-ú Kolonics György Szabadidőközpont telkének, és a 20123 hrsz.-ú telket érintő telekalakítás,
- az Mk/H-2 övezetekben a megengedett rendeltetések felülvizsgálata;
- a Zkp/H jelű övezeti besorolású 213031/4 helyrajzi számú telek (Katalin horgásztó) elővásárlási jogának megszüntetése,
- a klímaváltozás hatásaira tekintettel a szabályozási terven feltüntetett fasorok felülvizsgálata,
- a kialakult állapotra vonatkozó rendelkezések egyértelműbb meghatározása,
- a Csepel közigazgatási területén futó közművek Szigetszentmiklós Város területére történő rákötéseinek szabályozása, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. – a szomszédos települések összenövésének elkerülésére vonatkozó 8. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt alapelvvel összhangban,
- a II. Rákóczi Ferenc út menti 210612/1 hrsz.-ú telek és a II. Rákóczi Ferenc út telkét érintő telekalakítás,
- egyéb, a Szabályozási tervet érintő korrekciók,
- a szálláshely szabályozás módosítása a 99/2025.(IV.24.) Kt. határozat alapján,
- egyéb, az elmúlt évek telekalakításait rögzítő, aktualizáló módosítási javaslatok.

A módosításra vonatkozóan Megalapozó és alátámasztó munkarészek készültek, melyet Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a 190/2024. (X.02.) számú határozatával elfogadott.

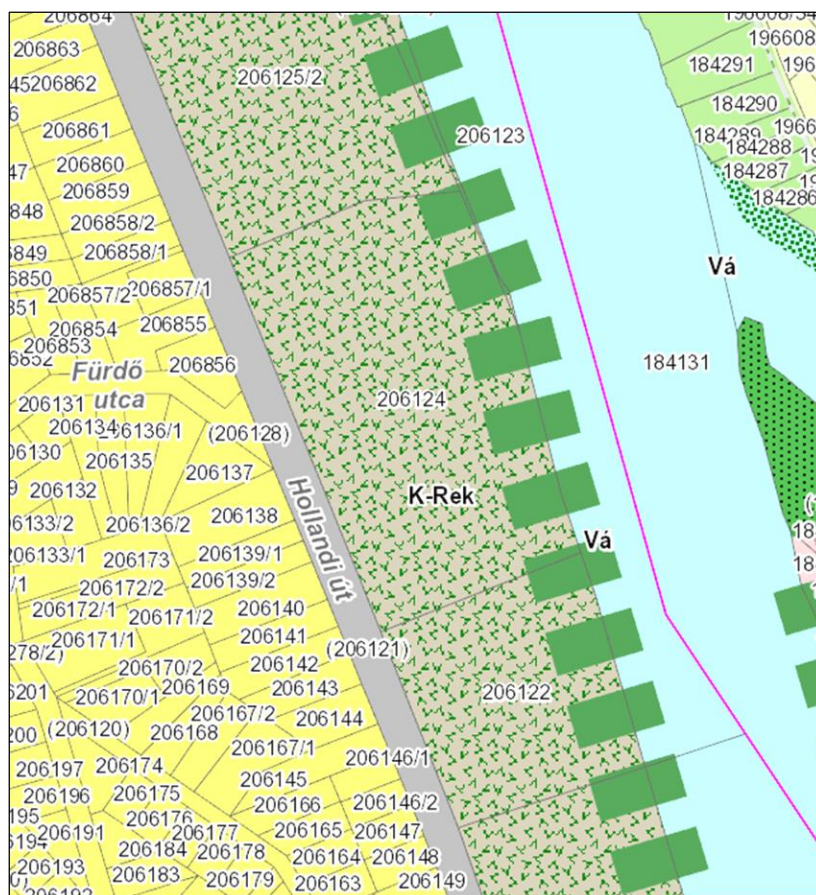
### **Észrevételek**

#### **Észrevételek az Alátámasztó munkarész 3.1. A Duna parti Építési Szabályzat (DÉSZ) területi hatályának módosítása ponthoz**

A módosítási javaslat területi hatálya megfelel a hatályos Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 50/2018. (XII. 10.) önkormányzati rendelete a Duna-part Budapest V., IX. és XXI. kerületi szakaszára vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról (DÉSZ) területi határának.

Észrevételek az Alátámasztó munkarész 3.2. A Kolonics György sétány menti tervezési terület módosítási javaslata ponthoz

A véleményezési dokumentációban javasolt módosítás:



A hatályos TSZT vonatkozó részlete

A javasolt módosítás nem felel meg a TSZT-nek, ugyanis a kijelölt Vá területfelhasználási egység határvonalának változtatása a TSZT, FRSZ módosítását igényli. (Ennek vizsgálata az Alátámasztó munkarészből hiányzik, ennek pótlása szükséges.) A módosítási javaslat emiatt magasabb rendű jogszabállyal való hivatkozással nem fogadható el. A 4.3. fejezetben megfogalmazott megállapítás szerint: „TSZT és az FRSZ lehatárolása nem pontos, mivel légifotó alapján történhetett csak. A hatályos CSÉSZ Szabályozási terve és a 76.§ (1) bekezdése felhatalmazást ad a RSD meder geodézia felméréssel történő, a tényleges állapot szerinti lehatárolására a korábbi vízügyi hatósági egyeztetésekkel összhangban.” Fentiekől függetlenül a tervezett módosításnak meg kell felelnie a magasabb szintű fővárosi terveknek, így a területfelhasználási egységek határa módosítandó először a megfelelő eljárásrend keretében. Továbbá javasoljuk a hivatkozási alapot nyújtó korábbi vízügyi hatósági egyeztetéseken elhangzottakat szerepeltetni a dokumentációban. Megjegyezzük, hogy a területfelhasználás határa a jogi telekhatárt követi.

Mivel a javasolt telekalakítás a K-Rek/Ke-D építési övezet és a Vá övezet határának módosításával jár, ezért a beépítésre szánt területek kiterjedése 633 m<sup>2</sup>-rel nő, ami befolyásolja a biológiai aktivitásértéket is. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) alapján a biológiai aktivitásérték számításra a következő esetben van szükség: „az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt”. A tervezett módosítás miatt ilyen eset nem áll fenn, azonban a biológiai aktivitásérték számításának szükségtelenségét javasoljuk az alátámasztó munkarészben is rögzíteni.

#### Észrevételek az Alátámasztó munkarész 3.8. II. Rákóczi Ferenc út menti tervezési terület módosítási javaslatához

A hatályos FRSZ 21. § (2) a) pontjával a módosítási javaslat összhangban van.

Az ezen környezeten tervezett módosítások ugyan nem számolnak a védett építészeti értékek sérülésével, azonban felhívánk a figyelmet a tervezési tőmbben található 210604 és 210605 helyrajzi számú telkeken fővárosi rendeletben védett épületek sértetlen fennmaradásának biztosítására.

Továbbá szeretnénk jelezni, hogy a tervezési terület szomszédságában elhelyezkedő, 210613 helyrajzi számú telken található, egykori Weiss Manfréd Iparitanuló Iskola fővárosi helyi védelem alatt áll, azonban ezt a szabályozási tervlapok semmilyen formában nem jelölik.

#### Észrevételek az Alátámasztó munkarész 3.9. Egyéb korrekciók, jogharmonizáció ponthoz

A véleményezésre megküldött dokumentáció 3. fejezetének 3.9.1. pontjában leírt, 200209/6 hrsz.-ú ingatlan jogharmonizáció céljából történő KÖu-3 jelű közlekedési terület övezetébe való átsorolásával egyetértünk.

A 3.9.2. és a 3.9.3. pontokban ábrázolt módosításokhoz kapcsolódóan a véleményezésre megküldött dokumentáció nem tartalmazza az FRSZ beépítési sűrűség értékének való megfelelés igazolását, ezért szükségesnek tartjuk ennek pótlását, mivel a módosítási javaslat csak abban az esetben fogadható el, amennyiben az összhangban van az FRSZ-szel.

Az építési övezetek határának javasolt módosításával kapcsolatban kifogást nem emelünk.

A „Kolonics György sétány menti tervezési terület” módosítási javaslatára TSZT és FRSZ módosítást igényel, ezért azon módosítási pont törlését kérjük az anyagból, mivel csak az esetben hagyható jóvá, ha előtte a TSZT és az FRSZ módosítása megtörténik. A többi módosítási javaslat esetében a kerületi építési szabályzat módosítása csak a TSZT-t és az FRSZ-t érintő, jelzett kiegészítés (a beépítési sűrűség igazolása) után hagyható jóvá.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületet a tervezet noha érinti, mivel a tervezett módosítás a 210612/1 helyrajzi számú telek és a 210603 helyrajzi számú közút telekhatárának rendezését teszi lehetővé, de ez alapján a közterület-használati jogviszonyok még nem módosulnak, azokat csak a megvalósuló jogi rendezés fogja érinteni.