

*Melléklet:* a Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A dokumentáció szerint a módosítás célja, hogy a Rókahegyi út mentén tervezett lakóterületfejlesztés megvalósítása érdekében a 0,87 hektáros területen „Településközpont vegyes” terület helyett „Kertvárosias lakóterület” szerepeljen Üröm község településszerkezeti tervében (TSZT) és helyi építési szabályzatában (HÉSZ). A módosítási dokumentáció 4. oldala szerint az átsorolás „eredményként ésszerű geometriával alakíthatók ki az építési telkek, az övezethatárok illeszkednek a tulajdoni viszonyokhoz, a beépítés intenzitása csökken (23 lakás helyett 16 lakás építhető)”. Cél a korábbi lakossági észrevételek figyelembevételével a beépítési intenzitás csökkentése – kártérítési kötelezettség keletkezése nélkül.

A módosítási javaslat szerint a teljes területen rögzítésre kerül a létesíthető rendeltetési egységek száma, emellett a terület Rókahegyi út menti részén a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 méterről 5,5 méterre csökkenne, a megengedett legkisebb zöldfelületi arány pedig ugyanezen a részen 40%-ról 50%-ra nőne.

Üröm Budapest III. kerületével határos, a módosítással érintett terület Budapest és Üröm közös közigazgatási határához közel helyezkedik el. A Rókahegyi út – Kormorán utca környezetében a közigazgatási határ mentén az elmúlt években megvalósult fejlesztések Budapest hegyvidéki látképében kedvezőtlenek. A Rókahegyi panoráma és Budapestről a Róka-hegy irányában feltáruuló látványban további zavaró elemek megjelenése nem kívánatos. A módosítással érintett területen és annak környezetében Üröm településrendezési terveiben biztosítani kell, hogy a fővárosi látkép tovább ne sérülhessen.

A terület kertvárosias lakóterületbe és annak megfelelő építési övezetbe sorolása Budapest zöldfelületi rendszere szempontjából közvetlen hatással nem bír. Viszont megjegyzendő, hogy a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó 2021. július 15-én hatályos OTÉK (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet) 2. számú mellékletének nem felel meg a javasolt Lke-1/d jelű építési övezetben tervezett legkisebb zöldfelület mérték határérték, ami a módosítási dokumentáció szerint 40% lenne az OTÉK-ban meghatározott min. 45% helyett. A dokumentáció nem tartalmazza az emiatt szükséges OTÉK eltérési igazolást, ennek indokoltságát.

A megalapozó vizsgálat m) pontja (13. oldal) a területet határoló Rókahegyi út és Fenyves utca által Óbuda-III. kerület felé biztosított közlekedési kapcsolatot „kényelmesnek” minősíti, amely a fővárosi területre eső folytatást jelentő Ürömi út műszaki paraméterei, elsősorban a meredeksége következtében nem nevezhető helytállóknak.

Budapest közlekedési rendszerére nem gyakorol kedvezőtlen hatást a módosítás.

Fenti észrevételek szerint a dokumentáció kiegészítése, javítása szükséges.