

Melléklet: a Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A módosításban szereplő, I., II., és III. kötetre bontott dokumentációk szerint a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2022. (III. 9.) önkormányzati rendeletével elfogadott Budapest Főváros XVIII. kerület Kerületi Építési Szabályzatáról (KÉSZ) módosításának célja:

- **I. kötet:** az önkormányzat által 3 terület vonatkozásában megfogalmazott változtatási javaslat átvezetése (melyek közül 1 terület csak a rendelet szövegét, 2 terület csak a szabályozási tervet érinti), valamint a KÉSZ egyes előírásainak pontosítása, illetve a magasabb rendű jogszabályokból adódó átvezetések;
- **II. kötet:** a KÉSZ módosítása úgy, hogy az a jövőben lehetőséget adjon a 145680 helyrajzi számú ingatlanon egy új, többlakásos és a földszinten üzlethelyiségeket is magába foglaló társasház megépítésére, valamint a 145681 helyrajzi számú ingatlanon álló fitness központ érdekében a KÉSZ módosítása, melynek eredményeképp az építési szabályoknak megfeleltethetővé válik a kialakult állapot;
- **III. kötet:** a 147759/17 helyrajzi számú ingatlanon maximum 38 db telek és 119 db lakás kialakítása érdekében a KÉSZ módosítása új építési övezetek kijelölésével, valamint a kialakítható maximális lakásszámmra vonatkozó szabályok módosításával.

Az KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés c) pontjának értelmében a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei szerint készül, amelyek magukban foglalják, hogy a módosításnak a TSZT-vel és Budapest főváros rendezési szabályzatával (FRSZ) összhangban kell készülnie. A módosításokkal kapcsolatban megállapítható, a módosítások a TSZT és az FRSZ módosítását nem igénylik (erre jogilag már lehetőség sem lenne), ebből következően nem merül fel a hatályos Városhálózati Otthon – Budapest főváros településtervének (FTT) való megfeleltetés szükségessége.

A dokumentációkkal kapcsolatban az alábbi észrevételt tesszük:

A teljes dokumentáció:

- A dokumentáció I., II., és III. kötete az érintett építési övezet esetében **tartalmazza** az FRSZ beépítési sűrűség értékének való megfelelés igazolását, amely alapján megállapítható, hogy az FRSZ 4. § (1) bekezdése szerint az építési övezetek tervezett szintterületi mutatói alapján számított szintterület **nagysága nem haladja** meg az FRSZ által biztosított szintterület nagyságát.
- A módosítások zöldfelületi szempontból **összhangban vannak a TSZT-vel és az FTFT-vel**, Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára érdemi hatást nem gyakorolnak.

I. kötet:

- A Megalapozó munkarész 2. Helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészben az alábbi szerepel: „A tervezett módosításoknak közmű- és humáninfrastruktúra vonzata nincs...”, illetve az Alátámasztó munkarész 6. Szakági alátámasztó munkarészben az alábbi szerepel: „A tervezett módosítások új közműfejlesztési igényt nem teremtenek...”
Figyelembe véve az 1.5 Közművek fejezetében leírtakat, mely szerint „Az 1. sz. területen lévő beépítetlen területek jövőben történő esetleges intézményi fejlesztése szükségessé teheti a területen lévő közművek kapacitásának bővítését, azonban ez a környező meglévő hálózatokról várhatóan megoldható. Egy tervezett uszodafejlesztés során a vízellátás és vízelvezetés kérdésére nagy hangsúlyt kell fektetni, a hálózat terhelhetőségének vizsgálata szükséges.”, az következik, hogy a tervezett módosításnak közművonzata van. Egyértelműen kijelenteni a tervezett módosítás

közműfejlesztési igényét csak a közműszolgáltatók által kiadott előzetes tájékoztatás, elvi nyilatkozat stb. alapján lehet, ezért **szükséges az egyes közműszolgáltatók megkeresése, közmű szakági tervező bevonása.**

- A módosításhoz kapcsolódó zöldfelületi átlagérték igazolást a kötet a TSZT-nek megfelelően **tartalmazza.**

II. kötet:

- A Megalapozó munkarész 1.5. A módosítással érintett terület közlekedési és közmű viszonyainak összefoglaló vizsgálata fejezetben feltüntetett e-közmű kivágot közölt formájában alkalmatlan arra, hogy a közművekkel kapcsolatban a területre vonatkozóan bármi megállapítható legyen (ez igaz a 2. Helyzetelemző és helyzetértékelő munkarész, valamint az Alátámasztó munkarész 6. Szakági alátámasztó munkarészek fejezetekbe megjelenő kijelentésekre is), továbbá jelmagyarázatot sem tartalmaz. A szövegben az alábbi szerepel: „Az e-közmű rendszerből letöltött térképet mellékeljük.”, azonban a dokumentáció nem tartalmazza. Ezt elősegítendő **javasoljuk közmű szakági tervező bevonását.**
- A módosításhoz kapcsolódó zöldfelületi átlagérték igazolást a kötet a TSZT-nek megfelelően **tartalmazza.**
- A hatályos Lke-1/A építési övezet helyett kijelölésre kerülő Vi-2/L2 építési övezet kijelölése összhangban van a TSZT-vel, mivel a Béke tér környezetében a TSZT „kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” szimbolikus jelölést alkalmaz, amely így lehetőséget biztosít erre.
- A 2. számú módosítással érintett területen belül egy **fővárosi helyi védelem alatt álló építmény** található, nevezetesen **a XVIII. kerület, Gyöngyvirág utca 8. szám alatti kúria (hrsz.: 155295).** A dokumentum ezt az épületet nem nevesíti fővárosi rendeletben védett helyi értéként. A módosítással érintett területek tekintetében szükséges, hogy az örökségvédelmi munkarész egyértelműen és tételesen tartalmazza a területen található, fővárosi helyi védelem alatt álló épített örökségi elemeket. Emellett elengedhetetlen annak szakmai bemutatása is, hogy a tervezett szabályozási módosítások befolyásolhatják-e a jövőben a védett építészeti elemek környezetét, megjelenését, illetve a kialakuló településképi karaktert.
A rendeletmódosítás akkor tekinthető örökségvédelmi szempontból támogathatónak, amennyiben a II. kötet 2. számú módosítással érintett területét illetően a szabályozás biztosítja a fentebb említett védett építmény közvetlen környezetének megőrzését, valamint nem eredményezi annak vizuális vagy karakterbeli sérülését.
Észrevétel továbbá, hogy a Szabályozási Tervlap 12. szelvényén **a 150000, 150003, 150004 hrsz-ú ingatlanok** helyi védelemre javasolt épületként vannak szerepeltetve, holott ezek **fővárosi helyi védelem alatt állnak, mint épületegyüttes.**

III. kötet:

- Az 1. Helyzetfeltáró munkarész nem tartalmaz közművizsgálati munkarészt, a jelenlegi közműhelyzetet bemutató tervlapot.
- Az Alátámasztó munkarész 6. Szakági alátámasztó munkarészek összefoglalója nem tartalmaz közmű szakági elképzelést a szükséges közműfejlesztésekkel kapcsolatban. Tekintettel a fejlesztés volumenére, javasolt az egyes közműszolgáltatók megkeresése már ebben a tervezési fázisban is (előzetes tájékoztatás, elvi nyilatkozat stb. megkérése), továbbá javasolt közmű szakági tervező bevonása.
- A tervezési terület, a volt Halomi laktanya jelenleg használaton kívüli területe jelentős változással érintett terület, továbbá szerepel Budapest barnamezős kataszterében is, így a terület lakóterület irányában történő átalakulása kedvező.
- A jelentős változással érintett terület belső közúthálózatát az FRSZ 15. § (1) bekezdésének figyelembevételével kell kialakítani. A 12 m szélességben kiszabályozni tervezett új kiszolgálóutak

esetében **nem igazolt** a kétoldali fasor telepítésre alkalmas zöldsáv elhelyezhetősége a keresztmetszetben az FRSZ 15. § (1) bekezdés b) pontjának való megfelelés érdekében.

- A hatályos építési övezet legkisebb zöldfelületi mértékénél (25%) a javasolt új építési övezet zöldfelületi mértéke jelentősen magasabb (45%), amely kedvezően ellensúlyozza a tervezett beépítés okozta hőszigetelés-növekedést.

A módosítások a TSZT-vel és az FRSZ-szel összhangban vannak, a főváros fejlesztési elképzeléseit és feladatellátási kötelezettségét nem befolyásolják érdemben, az említett örökségvédelmi szempontok és egyéb észrevételeink megfontolását kérjük.