

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A kerületi építési szabályzat módosítását az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) alapján kell készíteni.

Az érintett területen Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 30/2020. (IX.25.) XI. kerületi önkormányzati rendelete hatályos (a továbbiakban: KÉSZ-2).

Jelen módosítás célja egyrészt a Ferencváros – Kelenföld vasútvonal budai oldali vasútfejlesztés és annak környezetrendezéséhez kapcsolódó változások beépítése, másrészt a Diószegi út 37. (4467/12 hrsz., volt ÉMI területe) ingatlanra tervezett fejlesztés megvalósíthatósága.

Az FRSZ 17.§-a a közlekedési infrastruktúra 1. mellékletben irányadó területbiztosítással jelölt szakaszain lehetővé teszi a közlekedési terület szélességének csökkentését vagy növelését – amennyiben az 5. mellékletben meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezése biztosított – a TSZT és az FRSZ előzetes módosítása nélkül. A környezetrendezés során kedvezőbb zöldfelületi rendszer és közterületi arculat alakul ki.

A Diószegi út 37. sz. ingatlanra - a megváltozott fejlesztési irányok és a településrendezési elképzelések tisztázása érdekében - telepítési tanulmányterv készült. A hatályos KÉSZ-2 a 4467/12 hrsz. ingatlant Vi-2-XI-14 jelű építési övezetbe sorolja. A tervezett módosítások során az építési övezet besorolása nem változik. A szabályozás módosításának alapvetése az építési övezeten belül a lakó rendeltetés elhelyezésének megengedésével párhuzamosan a terepfelszín feletti beépítési intenzitás csökkentése.

A tervezet szerint a Diószegi út 37. sz. ingatlanra vonatkozóan a Vi-2-XI-14 jelű építési övezetben csökken a terepszint alatti (65% → 60%) és feletti megengedett legnagyobb beépítettség (50% → 45%), a legnagyobb épületmagasság (19 m → 16,5 m), és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke (1,80 m²/m² → 1,55 m²/m²), valamint nő a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (35% → 40%). A módosítás iránya pozitív változást biztosít.

Tervezett továbbá a KÉSZ normaszövegének módosítása más kerületi építési szabályzatokkal (KÉSZ-1 és a KÉSZ-9) való összhang megteremtése érdekében (pontosításra kerül a telekszélesség, közforgalom elől el nem zárt magánút és a közhasználat elől el nem zárt magánterület definíciója).

Kérem a dokumentációt kiegészíteni azzal, hogy 2026. február 13-tól a hatályos fővárosi településterv a Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: BFRSZ) és a 10/2026. (I. 28.) határozattal elfogadott Fővárosi Településfejlesztési terv (a továbbiakban: FTFT).

A KÉSZ módosítás örökségvédelmi szempontból támogatható. A Déli körvasút fejlesztéséhez kapcsolódó beavatkozások a védett építészeti örökség elemeit közvetlenül nem érintik. A dokumentáció rögzíti, hogy a fejlesztések a műemléki és a helyi védett értékek állagát nem veszélyeztetik, a közterületek rendezése azok környezeti minőségét javítja. A Diószegi út 37. szám alatti telekre vonatkozó módosítás helyi jellegű, védett elemeket nem érint, örökségvédelmi konfliktust nem okoz.

A dokumentáció nevesíti a módosítással érintett területeken található fővárosi védett építményeket, így különösen a rendőr lakótelep együttesét. Megjegyzem ugyanakkor, hogy az Alátámasztó munkarész Védelmek, korlátozások-01 (Mód-01, V-02 rajzszámú) tervlapján nem jelöl két, a jelenlegi tervezési terület szomszédságában található fővárosi helyi védett építményt: Halmi utca 9. (hrsz.: 3669), Petzval József utca 3. (hrsz.: 3684). Kérem ezek feltüntetését.

Jelzem, hogy a szabályozási tervlapról lekerült a gyalogos és kerékpáros átkötés a Szerémi út – Szerémi sor vonalában. A beruházás műszaki tartalmában ez pillanatnyilag valóban nem szerepel, de az igény, a szakmai indokoltság és a műszaki lehetőség továbbra is fennáll. Kérem, hogy a későbbi gyalogos-kerékpáros kapcsolat megvalósításának lehetősége kerüljön megtartásra.

A módosítási javaslatok az FRSZ szerint meghatározott beépítési sűrűségi értékek és a magassági szabályozás figyelembevételével készültek. A tervezett változás Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára nézve érdemi hatással nem bír, összhangban van a TSZT-vel (és a hatályos FTFT-vel is). A módosítások Budapest közlekedési rendszerét nem érintik hátrányosan, a tervezett fejlesztésével összhangban vannak.