

Melléklet

A fejlesztéssel érintett beépítetlen 138525/82 hrsz. alatti Furmint IV. ingatlant az RKÉSZ alapjául szolgáló, jelenleg már nem hatályos Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolta. A terv alapjául szolgáló TSZT-FRSZ kivágatoknál kérjük a tényleges térképrészletet szerepeltetni. Továbbá a hatályos új Fővárosi Településtervezési Terv, a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelet, és a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Fővárosi Településfejlesztési terv vonatkozó kivágatait is kérjük szerepeltetni.

Az ingatlant a hatályos Városház Otthon – Budapest főváros településterve (FTT) ugyancsak Lke-1 általános használatba, míg az RKÉSZ Lke-1/43 jelű építési övezetbe sorolja. A dokumentáció szerint a 17895 m² terület nagyságú ingatlanra vonatkozóan 18 db (egy lakásos, illetve kétlakásos, valamint három lakásos) lakóegységre összesen 44 db lakást tartalmazó beépítés tervezett. A hatályos építési övezetben meghatározott 1000 m² kialakítható legkisebb telekméret 15000 m²-re, a 10%-os maximális terepszint feletti beépítés 30%-ra, a 10%-os maximális terepszint alatti beépítés 0%-ra, az általános szintterületi mutató 0,25 m²/m²-ről 0,5 m²/m²-re módosulna megvalósíthatóság érdekében.

A dokumentáció az érintett építési övezet esetében nem tartalmazza Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) beépítési sűrűség értékének való megfelelés igazolását. Az FRSZ 4. § (1) bekezdése szerint az építési övezetek tervezett szintterületi mutatói alapján számított szintterület nagysága nem haladhatja meg az FRSZ által biztosított szintterület nagyságát, ezért szükségesnek tartom a beépítési sűrűség igazolásának pótlását, mivel duplájára nő az építhető szintterület (4473,75 m²-ről 8947,5 m²-re).

A tervezett módosítás Budapest közlekedési rendszerének működését érdemben nem befolyásolja, tervezett fejlesztését nem érinti.

Zöldfelületi szempontból kedvező, hogy a legkisebb zöldfelületi mérték nem kerül módosításra, azonban a szintterületi mutató növelése (max 0,25 m²/m²-ről max 0,5 m²/m²-re), valamint a beépítési mérték jelentős emelése (10%-ról 30%-ra) a beépítési sűrűség növekedését, ezáltal a mikroklímátikus viszonyok kedvezőtlen alakulását vonhatja maga után.

Megfontolásra javasolt a beépítés növelésének engedélyezése egy olyan területen, ahol nem megoldott a szennyvíz elvezetésének kérdése.

A dokumentum 5. oldalán hivatkozott a Furmint IV. területre vonatkozó – az RKÉSZ módosítását megalapozó – telepítési tanulmányterv nem került csatolásra, annak elérhetőségi helye nem került meghatározásra, így a „7.1. Műszaki- és humáninfrastruktúra igények, tervezett fejlesztések” fejezet alapján nem lehetséges megítélni az alábbiakat:

- Nem tér ki a dokumentum arra, hogy a zárt szennyvíztárolók milyen módon és műszaki tartalommal kerülnek kialakításra, így például lakóegységként kerül kiépítésre, vagy a lakóparkon belül egy darab létesül-e stb.
- Nem derül ki a fejezetből, hogy amennyiben a korábbi ütemek teljes közművesítettsége kiépült a dokumentum alapján (így beleértve a szennyvíz elvezetését is), akkor a terület esetében miért szükséges zárt szennyvíztárolót alkalmazni, miért nem lehet csatlakozni az előző ütemek során

kiépített szennyvízelvezető rendszerre, vagy a terület közelében található utcákban már kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra.

- Nem került csatolásra a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy a terület szennyvízelvezetésének kiépítése jelenleg miért nem lehetséges. Felhívom a figyelmet, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt és a helyi önkormányzat forráshiány miatt valószínűleg nem fog tudni kiépíteni csatornahálózatot, így valószínűleg a zárt szennyvíztároló lesz a végleges megoldás. Emiatt javaslom Településrendezési Szerződésben rögzíteni a szennyvízcsatorna kiépítésének kötelezettségét.
- A dokumentáció 6. oldalán szerepel, hogy a tervmódosítás az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készült. A fenti időállapotú OTÉK 47. §-a szerint:

„(2) Közcsatorna hiányában kommunális szennyvíz külön jogszabályban foglaltak szerint elszikkasztható.

(3) Amennyiben nincs közműves szennyvízelvezetés és a (2) bekezdés szerinti elszikkasztás sem lehetséges, úgy abban az esetben hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.

(4) A zárt szennyvíztárolás (szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak végső megoldásként alkalmazható.”

A dokumentációból nem derül ki, hogy a telepítési tanulmányterv alátámasztó munkarésze alapján vizsgálatra került-e a fenti rendelkezésekkel összhangban az egyedi szennyvíztisztító kisberendezés használata és ha igen, akkor miért került elvetésre.

A fejezetből hiányzik, hogy a területen keletkező csapadékvizek milyen módon kerülnek visszatartásra, elvezetésre, esetlegesen hasznosításra.

Fentiek miatt kérem a fejezet kiegészítését, illetve a telepítési tanulmányterv csatolását.

A 7.2. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei fejezete nem foglalkozik azzal, hogy amennyiben a területen ideiglenes jelleggel (a szennyvízcsatorna kiépítéséig) zárt szennyvíztároló kerül kiépítésre, akkor az milyen feltételekkel épülhet ki, illetve, hogy a keletkező szippantott szennyvíz elszállítása milyen környezeti hatásokat gyakorolhat (44 lakás által keletkező szennyvíz becsült mennyisége napi 25 m³/napra tehető, így minimum napi két 10 m³-es szippantóautó közlekedése várható stb.)

A „KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – RKÉSZ - MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA” fejezettrészben az építési övezetre vonatkozóan a tervezett előírások nem engedélyezik a zárt szennyvíztároló elhelyezését.