

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A dokumentáció szerint a módosítási javaslat célja Szigetmonostor Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása, a tervezett területhaszná-lás-változások szabályozási tervvel történő összhangba hozása és a Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2018. (I. 24) önkormányzati rendeletével elfogadott (többször módosított) Helyi Építési Szabályzat előírásainak pontosítása.

A módosítás összesen 16 db területet érint Szigetmonostor közigazgatási területén.

A módosítások az alábbiak szerint történtek:

- területfelhasználás és/vagy építési övezet, övezet módosítások,
- szabályozási vonalak felülvizsgálata,
- a HÉSZ egyes rendelkezéseinek pontosítása.

Szigetmonostor Budapest III. és IV. kerületével határos, de a módosítással érintett területek nem Budapest és Szigetmonostor közös közigazgatási határa mellett helyezkednek el.

A 10. tervezési terület vonatkozásában az erdőterületen jelenleg kizárólag az esőbeálló felújítása tervezett, új építmény elhelyezése nem szerepel a tervek között, ugyanakkor a Helyi Építési Szabályzat rekreációs erdőterületre vonatkozó tervezett kiegészítése, különösen az 50/A. § (2)-(3) bekezdésekben foglalt előírások által biztosított beépíthetőség lehetőséget teremt épületek elhelyezésére is. Az esőbeálló felújítása támogatandó, ugyanakkor indokolt a beépíthetőség mértékének és feltételeinek olyan irányú meghatározása, amely kizárólag a felújított esőbeálló elhelyezését biztosítja és egyéb, jelentősebb területhasználati változást, illetve építmény elhelyezését nem teszi lehetővé.

A Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása 17.5. pontjában szereplő javaslat alátámasztó munkarészeként a tervezet mindösszesen az alábbiakat tartalmazza:

*„A partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemény alapján a Képviselő-testület 145/2025. (08.13.) Képviselő-testületi határozatával a HÉSZ kiegészítéséről döntött az alábbiak szerint:*

*„27/A. § (1) Az Lf-3 építési övezetben a Szabályozási Terven jelölt „be nem építhető terület”-en új épületet, építményt nem lehet elhelyezni, kivéve, ha a beépítésre tervezett telek teljes egészében a jelöléssel érintett területre esik.*

*(2) Amennyiben egy telek teljes egészében az (1) bekezdés szerinti jelöléssel érintett, az alábbiak együttes teljesülése estén 10% megengedett legnagyobb beépítettség, 50 % legkisebb kialakítandó zöldterület és 4,5 m megengedett legnagyobb épületmagasság betartásával a területén új épület elhelyezhető, ha*

*a) a telek a helyi építési szabályzat hatályba lépésének időpontjában kialakult, nem új telekalakítás során jön létre,*

*b) a telek területe nagyobb, mint 1000 m<sup>2</sup>,*

*c) a telek szélességi mérete legalább 22,0 m, mélysége legalább 45,0 m.”*

A fenti rendelkezés esetén vizsgálni szükséges, hogy a beépíthető telek a Méptv. szerinti építési telek fogalmának megfeleltethető-e, továbbá azon telek esetében, ahol beépítés megengedett, a fentebb idézettek helyett a „be nem építhető terület” jelölés törlése javasolt az adott helyen.

A Szabályozási terv jelmagyarázatában nem szerepel a „be nem építhető terület”, és a térképen sem állapítható így meg, hol helyezkedik el. Kérem a jelmagyarázat és szabályozási terv javítását.

A településrendezési eszközökben javasolt módosítások hatásai lokálisak, nincsenek érdemi hatással Budapestre, nem érintik a Fővárosi Önkormányzat kompetenciakörébe tartozó meglévő közlekedési- és közmű-infrastruktúrát, a város zöldfelületi rendszerét, nincsenek hatással a főváros környezeti állapotára.