

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A módosítás célja a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 267/2014. (IX. 24.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) és a 24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: BHÉSZ) korrekciója a gyakorlati alkalmazás során felmerült igények és problémák alapján.

A dokumentáció több részterület módosítását mutatja be:

- 7 elem érinti (bár a bevezetőben 8 szerepel, a dokumentáció csak hetet tartalmaz) a Településszerkezeti tervlapot, főként a valós, kialakult helyzet településrendezési eszközökben való leképezése miatt;
- 49 módosítás a szabályozási tervlapot érinti, melyek jellemzően szabályozási vonal és övezethatár módosításokat tartalmaznak, illetve két esetben egyes építési övezetek helyett más övezet meghatározása;
- a BHÉSZ szövegezésének pontosítását a magasabb szintű jogszabályváltozások, és a gyakorlati alkalmazás során felmerült problémák miatt.

A dokumentáció rögzíti, hogy a módosítás a város infrastruktúra-hálózatára, épített környezetére és tájhasználatára kedvezőtlen hatást nem fejt ki.

A terv módosítása Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára nézve érdemi hatással nem jár, közlekedési és közmű szempontból a Fővárosi Önkormányzat kompetenciakörébe tartozó meglévő infrastruktúrát nem érinti és annak tervezett fejlesztését sem befolyásolja. A tervezett módosítások a bemutatott formában nem ellentétesek a fővárosi és térségi területrendezési tervekkel, a biológiai aktivitásérték csökkenése a tartalékok terhére rendezett.

A dokumentum a korábbi véleményezési eljárások során tett észrevételeket érdemben kezelte. Kiemelendő, hogy a Máriavölgy utcai (Kőhegy) módosítás törlésével a természetvédelmi aggályok elhárultak.

Továbbá fontos a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti, megfelelő jogosultsággal rendelkező szakemberek (TK tervezői jogosultsággal rendelkező tájépítészmérnök) bevonása.

*Általános észrevételek:*

A véleményezési szakaszban jelzett problémás elemek közül a 8. számú módosítási javaslatot (Máriavölgy utca 1634/2 és 1452 hrsz., Kőhegy) az Önkormányzat törölte a tervzetből a felmerült bürokratikus és természetvédelmi aggályokra hivatkozva. Ezt a dokumentumban is javasolt egyértelműen jelezni (lásd pl. 5. oldalon található összefoglaló).

A záródokumentáció 6. oldalán az utolsó előtti bekezdés utolsó mondata nem befejezett, ezt javasolt törölni vagy kiegészíteni.

A záródokumentációban sok elírás történt (lásd pl. 6-8., 11., 13. stb. oldalakon), melyek nehezítik az olvasást. Javasoljuk a szöveg átnézését és az elírások javítását.

A záródokumentáció 5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása c. fejezetében az országos ökológiai hálózat övezeteivel való összefüggések bemutatását javasolt kiegészíteni, hogy egyértelmű legyen a tervezett módosítások az országos ökológiai hálózat mely elemét érintik és milyen mértékben (ez jelenleg nem egyértelmű a dokumentum alapján). Az erdők övezetének érintettségét bemutató ábra felbontása sem teszi lehetővé az egyértelmű összefüggések leolvasását (az ábra alapján mintha érintett lenne az erdők övezete, a szöveg alapján azonban nem, ezt javasolt tisztázni.)

A záródokumentáció 5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása c. fejezet valójában csak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek érintettségét vizsgálja, a megfelelést nem részletezi. Javasolt az egyes területfelhasználási kategóriákra és övezetekre vonatkozó szabályoknak történő megfelelésekkel is kiegészíteni a dokumentációt.

*Helyi építési szabályzat és szabályozási tervlap módosításával kapcsolatos észrevételek:*

Kaktusz utca – Muskátli utca – Szabadság út által határolt terület:

- A módosítás egyik jelentősebb eleme a Budakeszi-árok nyomvonalának („V” övezet) rendezése.
- A hatályos TSZT-ben szereplő Budakeszi-árok mederkorrekciója („elterelése”) törlésre kerül, a módosítás a vízfolyás eredeti, jelenlegi árokban való nyomvonalát rögzíti. Ez összhangban van a vízgazdálkodási és természetvédelmi érdekekkel, biztosítva az ökológiai folyosó folytonosságát.
- A területen belüli K-1 (különleges) övezet Gksz (gazdasági) övezetbe sorolása történik. Az átsorolás a szomszédos területhasználathoz illeszkedik, de felhívom a figyelmet a zöldfelületi arányok és a vízelvezetés megfelelő biztosításának fontosságára (beleértve a szennyeződésük vízfolyásba történő bejutásának elkerülését), tekintettel a patak közelségére. Megfontolandó a Budakeszi-árok mentén legalább „javasolt faszor” irányadó szabályozási elemet feltüntetni, amely egyfajta védősávot képezhetne a vízfolyás és a gazdasági terület között.

*Egyéb észrevételek:*

A dokumentáció alátámasztó számításai szerint a módosításokkal érintett területek összesített biológiai aktivitásérték mérlege negatív (-3,7758), a korrekciókkal együtt a csökkenés -4,362 egység.

Bár a tervezett módosítások során 1 ha-t meghaladó új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, a dokumentáció kitér a biológiai aktivitásérték változásaira. A dokumentáció igazolja, hogy a csökkenés a 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozatban rögzített többlet (tartalék) terhére elszámolható, így a város BAÉ-egyenelege pozitív marad (331,39 pont). Ezzel a jogszabályi megfelelés (lásd: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §, Méptv. 8. § (3) b) pont) biztosított. Felhívom a figyelmet, hogy a biológiai aktivitásérték növekményt a helyi építési szabályzatban szükséges rögzíteni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdése alapján.

A Nadas út menti közműterület (Kb-Km) közparkká (Zkp) történő átsorolása kedvező változás, amely javítja a település zöldterületi ellátottságát. A település zöldfelületi rendszere szempontjából ugyanakkor kedvezőtlen módosítás a Budakeszi-árok mentén Kaktusz utca – Muskátli utca – Szabadság út által határolt terület a K-1 építési övezetből Gksz-5 építési övezetbe történő átsorolása, amely mintegy 2,4 ha-on a zöldfelületi arány

csökkentési lehetőségével jár (K-1 építési övezetben 40%, míg a Gksz-5 építési övezetben 20% az előírt legkisebb zöldfelület mértéke).

Mind a biológiai aktivitásértékre vonatkozó, mind a zöldterületi mérlegre vonatkozó összegző megállapítás (záródokumentáció 117. oldal) esetén javaslom a jogszabályi felhatalmazások hivatkozását megjeleníteni.

Összefoglalva megállapítható, hogy a terv módosítása Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára nézve érdemi hatással nem jár, közlekedési és közmű szempontból a Fővárosi Önkormányzat kompetenciakörébe tartozó meglévő infrastruktúrát nem érinti és annak tervezett fejlesztését sem befolyásolja.

Megjegyzem, hogy dokumentáció 91. oldalán a 32. pontban a Kassai utca 4002/71 ingatlanhoz kapcsolódóan, de attól északra, az EuroVelo14 Budapest-Balaton kerékpáros útvonal irányát jelző forgalomtechnikai tájékoztatást javaslom elhelyezni.

A pontosság érdekében javaslom fenti észrevételek szerint a dokumentáció korrekcióját.