

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Az érintett területre hatályos kerületi településrendezési terv: Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ).

A hatályos KÉSZ 18 témakört érintő módosításának tárgya és témakörei, valamint céljai az alábbiak:

1. A Grassalkovich út mentén az Lk-1-XXIII-2/1 és az Lk-1-XXIII-2/3 jelű építési övezetben a gépjárműjavításra vonatkozó rendeltetés korlátozása, annak érdekében, hogy az alapintézményekkel közvetlen szomszédos építési telkek esetében e fajta rendeltetés ne legyen elhelyezhető.
6. Településképi konfliktusokhoz vezető melléképítmények épületmagasságára vonatkozó rendelkezés differenciálása az általános építési előírások kiegészítésével, annak érdekében, hogy az egyes övezetekben ne érje el, vagy haladhassa meg a főépület épületmagasságát.
7. A legkisebb zöldfelületi mértékbe történő beszámíthatóság esetében az általános előírás pontosítása, különös tekintettel a parkolóhelyek kialakítására.
8. Hátsókert legnagyobb méretének pontosítása a kialakult állapot és egyedi esetek értelmezésében a KÉSZ 18. § (5) bekezdésének felülvizsgálatával. Meghatározásra kerül a kialakult állapothoz, valamint a telektömbben és a szomszédos 3-3 építési telken mért legkisebb kialakult hátsótelekhez való illeszkedés.
9. Ócsai út menti K-Log-XXIII-1/3 és K-Log-XXIII-1/4 jelű építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések bővítése a korábban hatályos BVKSZ alapú tervekben a területre meghatározott M-XXIII-13 és M-XXIII-14 jelű építési övezetben kialakítható „nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,” rendeltetési körrel.
10. A KÉSZ 2. számú melléklet Védelmi Korlátozási Tervlapjának, valamint a KÉSZ 4. § (2) bekezdésének módosítása az elektromos vezeték védőtávolságának felülvizsgálata során beérkezett adatszolgáltatás szerint.
12. A Közjóléti erdőterület övezetébe sorolt területeken az elhelyezhető „turisztikai célt szolgáló” építmények helyett a „rekreációs, vendéglátást szolgáló, továbbá kulturális rendeltetésű” építmények elhelyezése javasolt, a zöldfelületi legkisebb mértékének 50%-ban történő meghatározása mellett.
15. Mezőgazdasági területek általános előírásai a 6.000 m²-nél (szőlő, gyümölcsös esetében 3.000 m²-nél) kisebb telkek esetében kiegészülnek telekmorfológiai esetekkel a szerszámtároló-kamra elhelyezésére vonatkozóan.
16. Má-XXIII-k4 jelű, a Fővárosi terveszközökben infrastruktúra fejlesztést igénylő, általános mezőgazdasági területen a hatályos előírások megengednek olyan rendeltetésváltoztatást, mely a távlati lakóövezeti besorolással összhangban van. Azonban az Má-XXIII-k4 jelű övezet az Ócsai út menti logisztikai területen távlati gazdasági területként meghatározott, így a rendeltetésváltoztatás kiegészül a távlati gazdasági besorolással.
17. A reklámhordozó, cégjelző oszlop elhelyezésével összefüggő módosítás a gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területekre, a közterületek és az általános beépítési előírások esetében tartalmaz szöveges javaslatot a Méptv-vel való összhang megteremtése érdekében.

18. Az OTÉK felhatalmazása alapján az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat meghatározhatja. A KÉSZ 13. §-ban szereplő kerítésekre vonatkozó előírások ezen kiegészítése tesz javaslatot a TÉKA szabályainak a figyelembevételére és felhasználására mellett.
19. A meglévő szabályozási vonalak felülvizsgálatára, telekszabályozást követően ezek törlésére készült felülvizsgálat.
20. Kialakult állapotú tömbökben a telekhatárrendezésre, telekösszevonásra vonatkozó javaslat, amely a telekalakítás után létrejövő új építési telek, illetve telkek esetében eltérést biztosít a területnagyságra, egyéb méretre, beépítettségre, ha a korábbiakhoz képest az jobb megfelelést biztosít, valamint annak mérete a beépíthető telekre vonatkozó előírásoknak megfelel.
21. A Vecsés út - Klébl Márton utcától a Nagykőrösi útig húzódó szakaszának - kiépítése során közmű infrastruktúra kialakításához a terv a 195938/1 -7 hrsz.-ú ingatlanokat a hatályos Ek-XXIII-2 övezetből Köt-XXIII-4 övezetbe sorolja át.
22. A 184129 és 184130 hrsz.-ú Duna-parti ingatlanok vonatkozásában közösségi pihenő/pihenőpark létesítésének igénye érdekében az Ev-Ve-XXIII-4 övezet bevezetése javasolt. A KÉSZ tervezetben szereplő 9. § szerinti 45. § (6) bekezdésének hatályba lépéséhez OTÉK eltérés szükséges.
23. Az 185876 és a 185873 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában „közérdekű fejlesztésre kijelölt terület”-re vonatkozó egyedi előírások rögzítése javasolt, amely az önkormányzati feladatellátást szolgáló intézményfejlesztést szolgálja.
24. Tulajdonviszonyok módosulása miatt a Szigetdűlő középső útját, a 0196607 hrsz.-ú ingatlant közútként, Köt-XXIII-2 jelű övezetbe sorolva javasolja szerepeltetni a szabályozási tervlapon.
25. A Budapest XXIII. kerület Soroksár 150. számú (MÁV Kelebia) vasútvonal külön szintű keresztezésére szolgáló aluljáró és a hozzá kapcsolódó úthálózat helybiztosítását szolgáló közlekedési célú telkek kiszabályozását javasolja adatszolgáltatás szerint.

A módosításokra vonatkozóan Megalapozó és Alátámasztó munkarészek készültek, melyek a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésében foglaltak szerint kerültek kidolgozásra pontokként eltérő részletezettséggel.

Észrevételek:

Észrevételek 9. pontra vonatkozó KÉSZ módosítási javaslatra:

A III. fejezet Jóváhagyandó munkarész tervezetében a 8. § egyértelműsítése érdekében javasolt a hivatkozott bekezdés megjelölése is, tehát „d) a 38/A. § (2) bekezdésében meghatározottakon kívül elhelyezhető a fő rendeltetéshez kapcsolódó nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, védőtávolságot nem igénylő szolgáltató rendeltetés”.

Észrevételek a 10. pontra vonatkozóan:

A 132 kV-os főelosztóhálózati szabadvezeték nyomvonalának és biztonsági övezetének felülvizsgálata során tett megállapításokat az aláírólap tanúsága szerint szakági tervező (TE jogosultsághoz kötött) nem támasztotta alá. A „kV” nem teljesítmény mértékegység, hanem feszültségszintet jelöl. A magasabb rendű jogszabályi hivatkozást a KÉSZ szövegében nem szükséges rögzíteni, az anélkül is kötelező érvényű, valamint a hatályos KÉSZ 4. § (3) bekezdése ugyanerről rendelkezik. Az 50. oldalon szereplő

rendeletmódosítás két (5)-ös bekezdést tartalmaz, ez javítandó a rendelettervezetben is (178.oldal).

Észrevételek a 12. pontra vonatkozó KÉSZ módosítási javaslatra:

A közjóléti erdőterületi övezetek esetében a legkisebb zöldfelületi arány 50%-ban történő meghatározása egyfelől indokolatlan, mivel az erdőterületek természetbeni, művelési sajátosságának megfelelően sem az OTÉK, sem a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) nem határoz meg legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá az 50%-os arány elégtelen is lenne, mivel olyan mértékű burkolt felületek kialakításának lehetőségét feltételezi, amely megkérdőjelezi az erdőgazdálkodási cél teljesülését. Javasolt jóval nagyobb érték meghatározása.

Észrevételek a 15. pontra vonatkozó KÉSZ módosítási javaslatra:

A III. fejezet Jóváhagyandó munkarész tervezetében a 10. §-ban szereplő ca) pont szerinti „kétutcsás” fogalom használata helyett az „átmenő telek” szóhasználat javasolt, mivel ez a TÉKA által definiált fogalom.

Észrevételek a 16. pontra vonatkozó KÉSZ módosítási javaslatra:

A Fővárosi tervszközökben infrastruktúra fejlesztést igénylő, általános mezőgazdasági területeket (Má-XXIII-k4 övezeteket) érintő rendeltetésváltoztatások kapcsán felhívom a figyelmet, hogy e területek jelenleg beépítésre nem szánt, csak a mezőgazdasági övezetnek megfelelő építési joggal rendelkező ingatlanok. E területeken a távlati lakóterületi, illetve gazdasági területi besorolásnak megfelelő rendeltetésváltoztatás csak az infrastrukturális fejlesztések teljesítését követően engedhető meg, kérem ezt egyértelműsíteni.

Észrevételek 21. pontra vonatkozó KÉSZ módosítási javaslatra:

A javaslat szerint 1,1 ha nagyságú Ek-XXIII-2 közjóléti erdőterület övezet kerülne átsorolásra Köt-XXIII-4 közterületi övezetbe. Az átsorolás új településszerkezeti elemként értelmezhető, amely a fővárosi TSZT módosítását igényelné, az erdőterület területfelhasználási egység területét csökkentve.

Ugyanakkor a TÉKA 40. § (3) bekezdése alapján:

„Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – ha jogszabály másként nem rendelkezik – elhelyezhetők:

- a) a **nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik**, a külön jogszabályok keretei között,*
- b) a köztárgyak,*
- c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,*
- d) a nyilvános illemhelyek,*
- e) hulladék gyűjtőedények,*
- f) a szélerőmű, szélerőmű park kivételével, az (5) bekezdésben foglaltak betartása mellett a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az építési övezetben, övezetben az elhelyezhető rendeltetéseknek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.”*

Fentiek alapján a terület erdőterületből való átsorolása nem szükséges, a tervezett záportároló közjóléti erdőövezetben is szabályozható és megvalósítható, egy új (pl. Ek-XXIII-Köt) jelű erdőövezet bevezetésével.

Észrevételek a 22. pontra vonatkozó KÉSZ módosítási javaslatra:

Az Ev-Ve-XXIII-4 jelű védelmi célú erdőövezetben rekreációs célú rendeltetési kör tervezett kibővítése nem felel meg a védelmi célú erdőterületek alap rendeltetésének. Az érintett ingatlanok a Dél-pesti

szennyvíztisztító, valamint annak déli bővítési területének közvetlen szomszédságában található, ahol a kerületi önkormányzat által tervezett közösségi pihenőpark kialakítása nem javasolt a későbbi környezeti, területhasználati konfliktusok megelőzése érdekében. Az itt tervezett erdőterületek elsődleges célja a technológiai területek és a természetvédelmi szempontból értékes (Natura 2000 besorolású) Duna-ág fizikai elválasztása.

A közlekedésre vonatkozó módosítások – 19., 24., 25. pontok – az FRSZ-szel összhangban állnak, a fővárosi közlekedésfejlesztési elképzelésekkel nem ellentétesek.

Kérem fenti észrevételek figyelembevételét, azoknak megfelelően átdolgozni a módosítási dokumentációt.