

Melléklet: a Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A módosítási javaslat Budapest Főváros XXI. kerület, Csepel hatályos Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) számú önkormányzat rendeletét (továbbiakban: CSÉSZ) érinti.

A CSÉSZ módosításának célja egyrészt az Észak-Csepelen elhelyezkedő Szállító utca menti 209961/35 és az azzal szomszédos (önkormányzati tulajdonú) 209961/36 hrsz.-ú ingatlanok olyan új, Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges területen (K-Rek) belüli új építési övezetbe sorolása, mely lehetővé teszi közösségi szórakoztató, illetve „idegenforgalmi célú és szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények” elhelyezését, másrészt a magasabb rendű tervekkel való jogharmonizáció, hibajavítás és a rendelkezések egyértelművé tétele.

A tervezett módosítás a szabályozási tervlapot két területet érintően javasolja módosítani: új építési övezetet jelöl ki a Szállító utca mentén a 209961/35 és a 209961/36 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában, valamint a BFRSZ-nek való megfelelés érdekében a Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület általános használat szerinti terület a (hatályát veszített FRSZ-hez képest módosított) határával egybeeső szabályozási vonalat jelöl a 206123 hrsz.-ú telken. Utóbbi módosításhoz kapcsolódóan az építési hely is ábrázolásra kerül.

A tervezett módosítás Budapest környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír, védett, vagy védelemre érdemes természeti értékek fennmaradását nem veszélyezteti, továbbá Budapest meglévő közlekedési rendszerét és annak tervezett fejlesztését nem érinti. A Ráckevei (Soroksári-) Duna ág mentén pontosított K-Rek jelű építési övezet bár érinti a Ráckevei Duna-ág (HUDI20042) megnevezésű kiemelt jelentőségű Natura 2000 természetmegőrzési terület, és szomszédos az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével, de a módosítás a védett terület állapotára nincs hatással, az a kialakult állapot lekövetését szolgálja.

A dokumentációval kapcsolatban továbbá az alábbi észrevételeket tesszük:

A *bevezetőben* tévesen szerepelnek a kerületre vonatkozó jelenleg hatályos településrendezési eszközök, tervek:

- a 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti tervét hatályon kívül helyezte a 13/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településfejlesztési Terv (FTT)
- a 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatot hatályon kívül helyezte a 3/2026. (II. 12.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapest főváros rendezési szabályzata (BFRSZ)

Mindemellett a TSZT-t és az FRSZ-t a jelenleg hatályos CSÉSZ módosításakor figyelembe kell venni.

A 2.1. *fejezetben*, a 9. oldalon az első ábrán ott maradt a kék poligon.

A 2.2.2 *Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések* fejezetben nem a megfelelő dokumentumot elemzi. Kérjük a 664/2021. (III. 31.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Fővárosi Területfejlesztési Programmal (FŐTEP) való összefüggések feltüntetését. A FŐTEP elérhetősége:

<https://archiv.budapest.hu/Documents/V%C3%A1ros%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si%20F%C5%91oszt%C3%A1ly/I.%20k%C3%B6tet%20Strat%C3%A9giai%20%C3%A9s%20operat%C3%ADv%20munkar%C3%A9sz.pdf>

A 3.1.1.1. A tervezési területen tervezett módosításához kapcsolódó további igények és fejlesztések fejezet Közműellátás alfejezete számol szippantott szennyvíz mennyiséggel, így zárt szennyvíztároló kialakításával. A szennyvizek zárt szennyvíztárolóba történő átmeneti tározása mellett vizsgálni szükséges az egyedi szennyvíztisztító kisberendezés használatának a lehetőségét is összhangban TÉKA 66. §-ban meghatározottakkal: „(1) Ha nincs közműves szennyvízelvezetés, úgy korszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.” illetve „(1a) A zárt szennyvíztárolás – szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással – csak végső megoldásként alkalmazható.”

Továbbá mivel a tervezett építési szabályzat megengedné ebben az esetben, a területre vonatkozóan a zárt szennyvíztároló létesítését, így nem garantált, hogy a megfelelő kapacitású szennyvízcsatorna a jövőben ki fog épülni, meg fog valósulni. Javasolt ezért településrendezési szerződés keretében rendezni, hogy a szennyvízcsatorna megvalósítása, annak fejlesztése mielőbb végbe tudjon menni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 11. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni, a dokumentáció anyagában azonban a módosítással érintett területek esetében nem a telektömbök kerültek lehatárolásra.

A településrendezési eszköz Kolonics György sétányt érintő módosítása a dokumentációban leírtak alapján a Korm. rendelet 78.§ (12) figyelembevételével készült, amely alapján „a kerületi építési szabályzat 2027. június 30-ig történő módosításakor a kerületi önkormányzat külön döntésével rendelkezhet arról, hogy amennyiben a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készült településszerkezeti tervnek és fővárosi rendezési szabályzatnak már nem feleltethető meg, de e rendelet alapján készült fővárosi rendezési szabályzatnak és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletnek megfeleltethető, akkor ez utóbbiaknak történő megfelelést igazolja a módosító dokumentáció részét képező alátámasztó javaslatban.” Felhívjuk a figyelmet, hogy a megküldött tervcsomag nem tartalmazza a Korm. rendelet szerinti önkormányzati döntést.

A területi kiterjedéssel rendelkező módosítások megfelelnek a BFRSZ-ben és az FTFT-ben kijelölt általános használat szerinti területek határainak, és a BFRSZ-ben az egyes általános használat szerinti területekre meghatározott szintterületi átlagértékeknek. A Szállító utca menti módosítás a Fővárosi településtervezési II. kötetében, a Cselekvési programban meghatározott XXI/1 – Észak-Csepel fejlesztési akcióterület „B” jelű területére meghatározott előírásoknak megfelel, az akcióterület egészére meghatározott fejlesztési célokat kedvezőtlenül nem befolyásolja.