

Melléklet

A kerületi építési szabályzat módosítását az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) alapján kell készíteni.

Budapest Főváros XIII. Kerület Főépítésze 2025. március 4-én az ETÉR-ben kezdeményezte Budapest Főváros XIII. kerület Építési Szabályzatának módosítása kapcsán a szükséges, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés b) pontja alapján az általános eljárás szerinti véleményezést.

XIII. kerületi építési szabályzat (a továbbiakban KÉSZ) módosítás megindításának célja: egyrészt a jogszabályi környezet változása, az alkalmazás során szükségessé váló pontosítások, másrészt az önkormányzati, fejlesztői és lakossági igények alapján szükséges felülvizsgálat elvégzése. A módosításra vonatkozóan két telepítési tanulmányterv is készült, amelyeket Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata az „Árbóc utca – Esztergomi út – Zsilip utca – Visegrádi utca által határolt terület fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet” című tervet a 16/2025. (II. 05.) TKLB. sz. határozattal, illetve a „Reitter Ferenc utca – Petneházy utca – Szent László út – Országbíró utca által határolt tömb fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervet” a 13/2025. (II. 05.) TKLB. sz. határozattal fogadtak el.

Alátámasztó munkarésszel kapcsolatos meglátások:

1. Árbóc u. – Esztergomi út – Zsilip utca – Visegrádi út által határolt tömb

Ahogy a dokumentum 15. oldalán a „Zöldfelületi rendszer” alcímnél szerepel, a tömb jelenleg is alacsony zöldfelületi aránnyal bír, ezért is fontos a „zöldterületek, gyalogosfelületek, közösségi terek arányának növelése minden lehetséges módon”. Ezzel a szemponttal azonban szembe megy a tervezett szabályozás módosítás, amelynek része a terepszint felett megengedett legnagyobb beépítettség földszinti értékének 80%-ról 100%-ra történő növelése földszinti teremgarázs létesítése céljából. A terepszint alatti beépítettséget a hatályos KÉSZ már 100%-ban határozza meg, ami ellehetetleníti a klímavédelem, fenntartható zöldinfrastruktúra szempontjából kiemelten értékes, teljes értékű, talajkapcsolatos zöldfelületek kialakítását. Ezt a kedvezőtlen szabályozást tovább fokozza a módosítás azon része, amely eredményeként a kialakítandó (20%-ban meghatározott) zöldfelületek csak a földszint feletti zárófödémeken létesített tetőkertként kerülnének kialakításra, csökkentve a tágabb közösség által használati értékkel bíró zöldfelületek, egyúttal a gyalogosfelületek, közösségi terek nagyságát is. Mindezek alapján a tervezett szabályozás felülvizsgálata javasolt.

2. Reitter Ferenc utca – Petneházy utca – Szent László út – Országbíró utca által határolt tömb

A tömbbelsőben a „zöldfelület létesítése és helye – elsőrendű zöldfelület” jelölés több, mint duplájára való növelése a klímavédelmi és zöldterületi ellátottság növelésével kapcsolatos fővárosi célkitűzésekkel összhangban lévő, kedvező irányú módosítás.

3. Egyéb szabályozási javaslatok

A tervezett KÉSZ módosítás két helyszínen eredményez új zöldterületi övezet (Zkk-3/Ln) kijelölését (Dagály sétány mellett és a Dévényi utca – Kisgömb utca sarkán), ami a zöldterületi ellátottság növelésével kapcsolatos fővárosi célkitűzésekkel összhangban lévő, kedvező irányú módosítás.

Javaslom továbbá a 2. § 12a pontban az esőkert fogalmát a következőképpen kiegészíteni: „mesterségesen kialakított és növényzettel beültetett mélyebben fekvő felület a talajban, amelynek célja az esővíz felfogása, ideiglenes tárolása és szűrése, **valamint talajba szikkasztása.**”

Tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos kerületi építési szabályzat 9. § (8) bekezdése csak korlátozottan írja elő a csapadékvíz visszatartásról és a lefolyás késleltetéséről való gondoskodást, ezt – a klímaadaptációs célokat, valamint a szolgáltató (FCSM) előírásainak érvényesítését elősegítendően – megfontolandó lenne kiterjeszteni kerületszinten, telekmérettől függetlenül.

Ajánlom a következő szabályozási szöveget: **„A csapadékvíz visszatartásáról és a lefolyás késleltetéséről gondoskodni kell valamennyi új beépítés, továbbá a beépítés mértékének növekedése esetén, kivéve ha a csapadékvíz élővízbe való bevezetése műszakilag megoldható a közcsatorna igénybevétele nélkül.”**

A KÉSZ módosítási javaslata a fővárosi rendezési szabályzat szerint meghatározott beépítési sűrűség értékekkel összhangban készült, a rendelettervezet szöveges és a szabályozási terv rajzi módosításai a hatályos jogi környezetben megvalósíthatók. A tervben szereplő módosítások a fővárosi közlekedési rendszert és annak tervezett változásait nem érintik. Ugyanakkor a zöldinfrastruktúra és közösségi terek kialakítását érintő, 1. pont szerinti kedvezőtlen módosítás felülvizsgálata javasolt.