

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A tervezési területen a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018.(VII.6.) önkormányzati rendelete hatályos (a továbbiakban: KÉSZ).

A módosítás célja:

- 10 pontban a rendelet szövegének pontosítása és kiegészítése,
- a KÉSZ 1. melléklete, a Szabályozási terv módosítása (közlekedési övezetek területének, illetve szabályozási vonalának módosítása, építési övezeti átsorolások, valamint szabályozási tervi elem törlése) összesen 14 terület vonatkozásában az érintett ingatlanok fejlesztése érdekében.

A tervezett módosítások Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából kedvezőtlen hatással nem bírnak. A KÉSZ módosítás javasolt közterületi határmódosításai Budapest közlekedési rendszerének Fővárosi Önkormányzat általi fejlesztését nem érintik.

A dokumentációkkal kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész:

A hatályos TSZT és FRSZ kivágatokat kérek szerepeltetni az egyes módosításoknál.

A KÉSZ módosítással érintett elírások bemutatása fejezetben a „10. Mezőgazdasági ingatlanjainak megközelítéséhez szükséges magánút előírásainak felülvizsgálata” pont esetében felhívom a figyelmet, hogy az ütügyi igazgatásról szóló 26/2021 (VI. 28.) ITM rendelet szerint a lakóút és a kiszolgálóút az építési övezetek esetében alkalmazott úthálózati elem. Az ITM rendelet szerint a beépítésre nem szánt területek övezetei esetében a külterületi közút (vagy esetleg mezőgazdasági út) megnevezés használható. Így a mezőgazdasági területek esetében meghatározandó minimális magánút szélességet ezért nem a lakó, illetve kiszolgáló utakra vonatkozó előírás részeként javasolt megfogalmazni, hanem önálló bekezdésben.

Felhívom a figyelmet, hogy azon módosításoknál, ahol az építési övezetek területének módosulása miatt az FRSZ-nek való megfelelés kerül igazolásra, több esetben a táblázatokban szereplő területfelhasználási egység területe nem egyezik a nyilvántartásunkban szereplő területtel:

- az 1. módosítási terület esetében a dokumentációban 1 448 850 m<sup>2</sup>, a nyilvántartásunkban 1 429 268 m<sup>2</sup> szerepel,
- a 2. módosítási terület esetében dokumentációban 516 943 m<sup>2</sup>, a nyilvántartásunkban 517 351 m<sup>2</sup> szerepel,
- a 3. módosítási terület esetében dokumentációban 1 448 850 m<sup>2</sup>, a nyilvántartásunkban 1 429 268 m<sup>2</sup> szerepel,
- a 7. módosítási terület esetében dokumentációban 553 846 m<sup>2</sup>, a nyilvántartásunkban 534 784 m<sup>2</sup> szerepel.

Emiatt mind a bsá, mind a bsp érték alapján építhető szintterület nagysága is hibás. A táblázatok javítása szükséges annak ellenére is, hogy a területfelhasználási egységre vonatkozóan az építési övezetek által építhető szintterületek összességében vélhetően alatta maradnak az FRSZ által biztosítottaknak.

Javaslataim:

Az 1. módosítási terület esetében, a 15. oldalon szereplő „Javasolt övezet beépítési paraméterei” táblázatban az eltérések bemutatása ne az Lke-1/XVI/INT építési övezet, hanem az ingatlan jelenlegi Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetének paramétereikhez képest történjen.

Az FRSZ-szel való összhang igazolása fejezetben szereplő táblázatban nem szerepel az új, Lke-1/XVI/INT\* jelű építési övezet, kérem a táblázat javítását.

A 3. módosítási területnél módosítás a Szilas-patak mentén a Budapest főváros településszerkezeti tervében, illetve a Radó Dezső Tervben előírányzott patakrevitalizáció és zöldfolyosó kialakítását nem akadályozza, így a tervezett szabályozás-módosítás elfogadható.

A 6. módosítási területnél a Budapesti út változó szélességű közterülete esetében a szélesség pontszerűen 9 m-re történő csökkentésével egy új, legszűkebb keresztmetszetet létrehozni szakmailag nem javasolható. Célszerű lenne a Budapesti út mentén a hatályos szabályozás megtartása. Amennyiben viszonyt ezen

módosítás megtörténik, akkor az adott szakaszon a másik két ingatlan jelenlegi jogi határa sem indokolt, főleg, hogy a 109139/4 hrsz. telek kerítése jelenleg is ezen a vonalon van.

A 7. módosítási terület esetében a város beépítésre szánt területeinek a határa közelében lévő, kiszolgálóút szerepkört betöltő Rózsalevél utca területének jelen műszaki állapotot legalizáló szűkítése a közlekedési érdek figyelembevételével elfogadható. Ugyanakkor szakmai szempontból nem indokolt egy egységes közterületi szélesség megtörése. Mindemellett kérem megfontolni a feltételes szabályozási vonal meghosszabbítását a szomszédos 116599 helyrajzi számú ingatlan előtti, épített kerítéssel és gyalogjárdával nem rendelkező utcaszakaszra is a lépcsőzetes kerítésvonal és ezáltal a kedvezőtlen utcakép kialakulásának elkerülése érdekében.

A 9. módosítási terület esetében az alátámasztó munkarészben hivatkozott FRSZ 21. § (2) bekezdés a) pontja alapján a KÉSZ a TSZT és az FRSZ előzetes módosítása nélkül szűkítheti a Thököly út területét a 100225 helyrajzi számú ingatlan hosszában, amely a fenti körülmények figyelembevételével tudomásul vehető, továbbá igazolt az FRSZ 21. § (2) bekezdés a) pontjának való megfelelés.

A 10. módosítási területnél a módosítás során a 118611/17 hrsz-ú ingatlant az országos ökológiai hálózat magterülete, tájképvédelmi terület övezete és helyi (fővárosi) jelentőségű természetvédelmi terület határa, valamint üzemtervezett erdőrészlet is érinti. A 118599/10 hrsz-ú ingatlan az országos ökológiai hálózat magterületével és üzemtervezett erdőrészlettel érintett. A tervezett szabályozás-módosítás ugyanakkor nem sért természetvédelmi érdeket és indokolt az ott működő MMA madárpont fennmaradásának, érdekében.

A 11. módosítási terület esetében a tervezett módosítással érintett területet, a kialakítandó gyalogút vonalában az egységes, elektronikus közműnyilvántartás alapján növelt kisnyomású gázvezeték és középfeszültségű villamos energia elosztóhálózati szabadvezeték nyomvonala érinti az alábbiak szerint:



Javasolom a közterületet nem csak a keleti végén, hanem a teljes hosszában 14 méter szélességben kiszabályozni.

A 14. módosítási területet érintő módosítás esetében a tervezett szabályozás-módosítás, azaz a „Telken belüli kötelező zöldfelület” jelölés törlése és ezzel párhuzamosan az övezet által jelenleg nem előírt, zöldfelület legkisebb mértékének 70%-ban való meghatározása elfogadható és indokolt.

#### OTÉK-tól való eltérés és indokolás

A dokumentáció két terület, a 7. és a 9. esetében tartalmaz az OTÉK 26. § (2) bekezdés e) pontjától való eltérési igényt, az indokolásban a (2) bekezdés egy részét is beidézve.

Felhívom a figyelmet:

- a beidézett rendelkezés nem pontos, ugyanis az nem a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135. § (2) bekezdésében meghatározott, a KÉSZ módosítása esetén figyelembe veendő, az OTÉK 2021. július 15-én hatályos időállapotát tartalmazza, másrészt a Thököly út esetében (12. oldal) nem a helyi gyűjtőutakra vonatkozó rendelkezést idézi, valamint
- a hivatkozott OTÉK-rendelet szerint az OTÉK-ban meghatározott szélességeket más jogszabályi előírás hiányában kell csak biztosítani. Mivel a közterületi szélességek esetében az OTÉK-ban általánosan javasolt szélességeknél nagyobb vagy kisebb méreteket a hatályos KÉSZ 111. § (5) bekezdése meghatározza, ezért ahhoz önálló OTÉK eltérés nem szükséges egyik esetben sem.

A 9. módosítási terület esetében, amennyiben az előző pontban foglaltak ellenére az OTÉK-tól való eltérés továbbra is kérelmezésre kerül, akkor a dokumentációban a szűkítés alátámasztására szolgáló keresztmetszvény korrekcióra szorul, mivel a Thököly út esetében gyűjtőút hálózati szerepkörű útról van szó, ezért az OTÉK által javasolt 22 m-es szélesség helyett kell a 11 m közterületi szélesség megfelelőségét bemutatni autóbusz közlekedés mellett.