

Melléklet

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a 2025. augusztus 5-én kelt és elektronikus úton megküldött, PE/AF/00182-5/2025. ügyiratszámú levelében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján egyeztető tárgyalásra hívta meg a Fővárosi Önkormányzat képviselőjét, továbbá kérte a tárgyi módosításra vonatkozó településrendezési eszköz tervezetének véleményezését.

Dunaharaszti Budapest XXIII. kerületével határos, de a módosítással érintett terület nem fekszik Budapest és Dunaharaszti közös közigazgatási határa mellett.

Dunaharaszti Önkormányzat Képviselő-testülete a 27/2025. (III. 13.) sz. Kt. határozatában kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását. A módosítás oka a Gksz/7 építési övezetben az épületmagasság egyedi szabályozásának megalkotása magasraktár telepítése céljából, illetve szintterületi mutató tekintetében a magasraktár építésének esetére egyedi szabály meghatározása azaz magasraktár építése esetén az építési övezetre meghatározott szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni.

A Coca-Cola telephely kialakult beépítettsége megfelel a területre hatályos Gksz/7 jelű építési övezet előírásainak, az övezetre meghatározott beépítési paramétereknek. A terv módosítása Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára közvetlen hatással nem jár, közlekedési szempontból nem eredményez kedvezőtlen változást a fővárosi hálózatra nézve.

Ugyanakkor a módosítással kapcsolatban az alábbi vélemények fogalmazódtak meg:

- A TrTv 3/4. melléklete alapján Dunaharaszti teljes közigazgatási területe a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett. A TrTv. 31. § (1) bekezdése alapján, „a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni”. A településre van érvényben hatályos településrendezési eszköz, **amely a fejlesztéssel érintett területre és tágabb környezetére nem állapít meg** ilyen területet, illetve a terület a fentiek **alján örökségvédelmi elemmel nem érintett. Ennek ellenére a 35 méter magas raktárépület elhelyezése túlzó, a település és tájképbe nem illeszkedik, azt megbontja. Az épületmagasság csökkentés lehetőségének további vizsgálatát javaslom.**
- A dokumentációban a KÉSZ paramétertáblája és előírásai is kiegészülnek. A Gksz/7 jelű építési övezetben az épületmagasság egyedileg szabályozott a magasraktár tervezett telepítése okán, illetve a szintterületi mutató tekintetében a magasraktár építésének esetére egyedi szabály meghatározása történik: 35.§ (9) bekezdésben: „....*Magasraktár építése esetén a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke szabályozót nem kell alkalmazni.*” A javasolt tervi elem egy rossz tervezési technikai irányt ad, mely szerint, ha valamilyen beépítési paramétert nem tud betartani a tervezett fejlesztés, akkor a nevezett paraméter figyelmen kívül hagyható. **Javasolt esetlegesen a szintterületi mutató pontosítása.**

- A Magasraktár fogalom magyarázatában a „*legnagyobb épületmagassága 35,0 méter*” helyett vagy mellett javasolt esetlegesen az **épület legmagasabb pontjának meghatározása** is.

A módosítás magasabb rendű jogszabállyal nem ellentétes, kérem a fenti észrevételeink figyelembevételét.