

A módosítási javaslat szerint az érintett 40368/45 hrsz-ú ingatlan Gip-E/1 jelű *ipari terület* építési övezetbe sorolt, ahol a jelenlegi hőerőmű iroda és vezérlőrészigének bővítése tervezett az erőmű fejépületének részleges emeletráépítésével. A módosítás célja az ingatlanon tervezett bővítés megvalósításához az építési övezetben meghatározott paraméterek közül a szintterületi mutató értékének felülvizsgálata.

A Gip-E/1 jelű *ipari terület* építési övezetben a szintterületi mutatót „K” (kialakult)-ként határozza meg a ZÉSZ 3. melléklet „H” oszlopa, amely nem teszi lehetővé 144 m<sup>2</sup>-es alapterületű egyszintes épületbővítéssel való kialakítását. A ZÉSZ 24. § (3) bekezdés szerint *„az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az általános szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni”*. Jelen módosítás célja az eltérés lehetőségének megteremtése a ZÉSZ 3. mellékletében a „H” oszlop szerinti szintterületi mutató engedményes értékének „K” Kialakulttól „-” „Nincs megállapított határérték”-re való módosításával. Az érték hiányában az építési övezetben az épületmagasság és a beépíthető telekterület paramétereiből számolt, összesen 30 040 m<sup>2</sup> általános szintterület megfelel az FRSZ-ben meghatározott általános beépítési sűrűségi értékének.

Észrevételek:

- A dokumentáció elkészítésében okleveles tájépítészmérnök végzettséggel rendelkező tervező nem vett részt. Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdése szerint zöldfelületi és tájrendezési szakterületen a szakági munkarészek elkészítése TK jogosultsághoz kötött, továbbá a (3) bekezdés szerint a szakági településtervező feladata a szakterületének megfelelő településtervezési szakági munkarészek és javaslatok elkészítése.
- A dokumentáció szerint *„A telken a meglévő zöldfelületek aránya tehát 27,86%, ami nem éri el az építési övezetben meghatározott 40%-os minimálisan kialakítandó zöldfelület mértékét. A tervezett állapotban ez az arány kis mértékben javul. A létrejövő épületbővítés extenzív zöldtető kialakításával tervezett, így (az OTÉK 5. mellékletét figyelembe véve) a zöldfelületek aránya 0,15 %-kal nő.”* Ez nincs összhangban a 19. oldalon található táblázattal, mely szerint a ZÉSZ előírás szerinti minimum 40%-os zöldfelületi arány teljesül. Ez jelen állapotban és tervezett állapotban sem teljesül, ennek megfelelően javasolt a táblázat pontosítása.
- A ZÉSZ 27. § (4) bek. alapján *„Ha a telek kialakult állapota, használati módja, beépítési módja, a járműelhelyezés megoldása, vagy közérdek indokolja, akkor a zöldfelület (1) bekezdés alapján megállapított legkisebb mértékétől – a kialakult állapotra, a műszaki adottságokra, a városképi-, városrendezési kérdésekre és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján – legfeljebb az OTÉK övezeti határértékéig és legfeljebb 50 %-kal el lehet térni konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározott mértékben és feltételekkel.”* A módosítás tárgyát képező ingatlan esetén kialakult állapot van, ugyanakkor az OTÉK övezeti paramétere szintén 40% (mely megegyezik a ZÉSZ előírással), így a ZÉSZ 27. § (4) bek. nem mentesít a minimális zöldfelületi arány teljesítésétől. Emiatt – a kialakult állapotra hivatkozva az OTÉK 111. § (2) a) pontja alapján – OTÉK-tól való eltérés kezdeményezése szükséges, a minimális zöldfelületi arányt 25%-ban meghatározva.

- Kedvező, hogy a létrejövő épületbővítés során extenzív zöldtető kerül kialakításra, bár ennek pontos kiterjedésére nem tér ki a dokumentáció.

A településrendezési eszközök módosítása helyi jelentőségű, Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír. Közlekedési szempontból az erőmű tervezett bővítése Budapest közlekedési rendszerét és annak tervezett fejlesztését nem érinti.