

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosításának szükségességét az alábbiak indokolják:

- „A rendelet használata során néhány esetben felmerült a pontosítás igénye, valamint a 2025. július 1-től hatályba lépő, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) egyedi eltérésekre vonatkozó előírásai szükségessé tették a hatályos rendelet egyes építési övezeteiben meghatározott paraméterekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálatát.”
- „A módosítás továbbá olyan ingatlanokat érint, melyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható. A kerület jelenlegi úthálózata az agglomeráció felől érkező többletterhelés és az átközlekedés miatt jelentősen túlterhelt. A meglévő úthálózat szélesítése a domborzati viszonyok és a kialakult beépítettség miatt nem, vagy csak nagy költségek mellett lehetséges. Az érintett nagyobb ingatlanok beépülése következtében megnövekedett forgalom többletterhelését, többletproblémáit az Önkormányzat Településrendezési szerződés kötésével szeretné ellensúlyozni.”

A KÉSZ módosítással érintett területek:

1. Farkasvölgyi út 12-14. (9240/10 hrsz);
2. Melinda út 36. (8759/12 hrsz), Rácz Aladár út 188-190. (8762/7 hrsz);
3. Mártonhegyi út 18. (8653/12 hrsz) és
4. Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)
5. Fodor u. 42. (8519/26 hrsz)
6. Kálló esperes u. 3. (8055 hrsz)
7. Tállya u. 34/b., 36. (8659/12, 8659/3 hrsz)
8. Kikerics u. 3/a. (8952/3 hrsz)
9. Vércse u. 4/a-b. (8039/5, 8039/4 hrsz)
10. Kálló esperes u. 21-23. (8040/9, 8040/8 hrsz)
11. Hegyalja út 65. (2679/1 hrsz)
12. Korompai u. 17. (8076/8 hrsz.)

Az **1-4. területek** mindegyikén a javasolt módosítás: „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon, a beépítési paraméterek változása nélkül.

- A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. § (2) bekezdése szerint településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése előtt telepítési tanulmányterv készítése szükséges. A Méptv. 92. § (3) bekezdésében rögzítettek szerint a telepítési tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

Mivel a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon nincs összekötve a KÉSZ szabályváltozásával, így aggályos, hogy a hatályos építési paraméterek, illetve beépítési szabályozás mellé egy „korlátozó” elem kerül beépítésre a hatályos KÉSZ-be. A szerződés megkötéséig az ingatlan tulajdonosa nem építhet az ingatlanára.

- A Méptv. 92. § (1) bekezdése szerint a TRSZ közigazgatási szerződésnek minősül. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 92. § (1) bekezdése szerint „Jogsabály lehetővé teheti vagy előírhatja, hogy a hatóság a hatáskörébe tartozó ügynek a közérdek és az ügyfél szempontjából is előnyös rendezése érdekében határozathozatal helyett az ügyféllel írásban hatósági szerződést kössön. A hatósági szerződés közigazgatási szerződés.”

A KÉSZ javasolt módosításáról nem jelenthető ki egyértelműen, hogy az ügyfél szempontjából is előnyös lenne minden esetben.

- A javasolt KÉSZ módosítás kvázi „átmeneti építési tilalmat” rendel el, de nem a szabályok megváltoztatása érdekében, hanem a hatályos szabályok szerinti fejlesztés TRSZ-hez való kötése miatt. Így felmerülhet az építési jog keletkezésétől számított 7 éven belüli építési jogok korlátozása is.

A Farkasvölgyi út 12-14. sz. alatti (9240/10 hrsz.-ú) ingatlan fővárosi helyi védelem alatt áll. A településrendezési szerződés megkötése esetén kérem az örökségvédelmi szempontok és követelmények kiemelését, valamint a fejlesztések során ezen követelmények fejlesztővel történő betartását.

A **12. számú terület**nél az új építési övezet TRSZ kötése esetén nagyobb beépítettséget, nagyobb szintterületi mutatót és nagyobb épületmagasságot enged. A beépítési intenzitás növekedése miatt az FRSZ-nek való megfeleltetés megfelelően bemutatásra került, beleértve a beépítési sűrűség ellenőrzését is.

Új építési övezet kijelölése során a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke is módosításra kerül, településrendezési szerződés kötése esetén 65%-ról 35%-ra, amely igen nagymértékű csökkentést jelent, amely kissé túlzó, a csökkenés mértéke megfontolásra javasolt. Ugyanakkor a paraméter módosításához kapcsolódó zöldfelületi átlagérték teljesülése a Fővárosi településszerkezeti tervnek megfelelően igazolt.

Javaslom a KÉSZ 39 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületekre vonatkozó előírások (Lk-2) „Az Lk-2/D-A115 jelű építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető” szövegrésszel egészüljön ki.

A KÉSZ módosítással érintett területek esetében javasolt változások nincsenek hatással a fővárosi közlekedési rendszerre és annak tervezett fejlesztésére sem.

#### **Összefoglalva:**

A KÉSZ módosítási javaslatai a Fővárosi rendezési szabályzat szerint meghatározott beépítési sűrűségi értékek és a magassági szabályozás figyelembevételével készültek, a hatályos jogi környezetben megvalósíthatók. A módosítások érdemben nem befolyásolják a fővárosi települési struktúrákat.

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” tervi elem alkalmazhatósága jogi szempontból aggályos.