

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A módosítás célja Budaörs Város hatályos településrendezési eszközeinek – a 267/2014. (IX. 24.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelet – alkalmazása során felmerült problémák, ellentmondások, igények rendezése.

A módosítási javaslatok helyi jelentőségűek, a szabályozási tervlapon főként kisebb korrekciók, a kialakult állapothoz történő igazítások, illetve egy-egy telekre vonatkozó kismértékű változtatások tervezettek. Ez alól kivétel a Kaktusz utca – Muskátlai utca – Szabadság út által határolt terület módosítási javaslata, ahol több mint 2,3 hektáron jelöl ki kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet a terv.

Budaörs Budapest XI., XII. és XXII. kerületeivel határos, a módosítással érintett területek – egy közterületi szabályozás pontosítását kivéve – nem Budapest és Budaörs közös közigazgatási határa mellett találhatóak.

Az Alsószállás területét érintő változtatások során tervezett 6,0 méter széles közterület kiszabályozása (64. oldal) ellentmondásban áll a szakági javaslat 49. pontjában megfogalmazottakkal (Közműves és utügyi javaslatok, 93. oldal). Az utügyi vélemény szerint „Alsószállás területén 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű közút kialakítása nem javasolt, mivel a későbbiekben fasor, járda és felszíni vízvezetés számára helybiztosításra igény lehet.” Szükséges az ellentmondás feloldása.

A dokumentáció 68. oldalán kezdődő táblázatból számos esetben hiányzik a módosítási javaslatok valódi indoklása, az ismétlődő általános szövegezés helyett szükségesnek tartom a tervezett változások alátámasztásának kiegészítését, pontosítását.

A sajátos jogintézmények tervezett módosításánál hiányzik az indokolás, amelyet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 74. § (2) bekezdésének megfelelően szükséges alátámasztani.

A rendelettervezet 3. § 6a. pontja szerinti új értelmező rendelkezésben a „közterületi övezetbe sorolt és övezetbe nem sorolt” meghatározás nem értelmezhető, ellentmondásban áll az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 6. § (1) bekezdésével, amely szerint a közigazgatási területet építési szempontból építési övezetekbe, illetve övezetekbe kell sorolni.

A 68. oldalon található táblázatban a tervezet 3. § 16. pontjánál a hatályos rendelkezést feltüntető oszlopba ugyanaz a szöveg került, mint a módosítani tervezett szöveg, ezt javítani szükséges.

A rendelettervezet 16. § (3) bekezdésében a kivételként felsoroltak nem épületek, az előírást össze kell hangolni a magasabb rendű jogszabályi környezettel.

A rendelettervezet 40. § (1a) bekezdése kapcsán megjegyzendő, hogy kereskedelmi-szolgáltatás rendeltetések esetén nem a rendeltetési egységek száma határozza meg a biztosítandó „gépkocsi parkoló” számát, hanem az alapterület (OTÉK 4. sz. melléklet).

A rendelettervezet 43. § (13) bekezdése pontosítást igényel a rendelkezés értelmezhetősége érdekében (táblázat, 73. oldal).

A 8. számú módosítási javaslat szerint új beépítésre szánt terület kerül kijelölésére. A dokumentáció nem tartalmazza az ehhez kapcsolódó, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdésével és 25. § (2) bekezdésével való összhang igazolását, amelynek pótlása szükséges.

A tervmódosítás Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára nincs közvetlen hatással, azonban kedvező, hogy több javaslat a zöldterület területfelhasználási egység területének a növelésére irányul.

A tervezett módosítások Budapest közlekedési rendszerére és annak tervezett fejlesztésére nincsen hatással.