

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A módosítás célja Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budakeszi Város Helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) szóló 411/2015. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosítása Budakeszi Nagyszénászug egyes telkeinek tárgyában. A tervezési feladat: Budakeszi Nagyszénászug elnevezésű kertés mezőgazdasági övezet területén található telkek közül a 4616/6, 4616/12, 4680/2, 4809, 4815, 4838, 4989, 5223, 6073, 6078, 6254, 6347, 6454, 6478, 063/150, 063/503, 4513, 4525, 4650, 4658/8, 4658/9, 4758, 4855, 4880/1, 4941, 5020/1, 5052/6, 5142, 5146, 5220, 5279, 6005, 6057, 6111, 6212, 6311 helyrajzi számú ingatlanok esetében az Mk jelű kertés mezőgazdasági terület Mk2 jelű kertés mezőgazdasági területbe történő átsorolása.

Budakeszi Budapest XII. kerületével határos, a módosítással érintett terület Budapest és Budakeszi közös közigazgatási határa mellett fekszik. A tervek készítése során tekintettel kell lenni az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi településszerkezeti tervre (TSZT) és a Budapest Főváros Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel megalkotott Budapest főváros rendezési szabályzatára (FRSZ).

A Megalapozó vizsgálatmunkarészre vonatkozó megállapításaim:

- 1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata című fejezet tárgyalja a MaTrT és a BATrT rendelkezéseit, Pest megye Területrendezési Tervét és az OTrT szerkezeti tervét. A fővárosi terveszközök, valamint azok a településre gyakorolt főbb megállapításai nem kerültek elemzésre, ennek pótlását javaslom. Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 29. § (3) bekezdésre vonatkozóan a fejezet nem vizsgálja, hogy a módosításokkal érintett ingatlanok közül melyek vannak már kivéve zártkerti művelés alól, így nem alátámasztott a terv javaslata, mely szerint az 500 m²-es telek esetében is megengedett az épület elhelyezése.

- A Szabályozási terven feltüntetésre kerültek az érintett ingatlanok pontszerűen, a telekhatárokon övezethatárral. Egyes ingatlanokon egyedi építési helyek is meghatározásra kerültek, de ennek indoka nem beazonosítható. Véleményem szerint a terv nem felel meg az OTÉK 7. § (2) bekezdés rendelkezéseinek. A javaslatok nem szolgálják rövid és hosszú távon sem a terület településszövetének egészséges, arányos fejlődését. A terv ad-hoc módon, sokszor kis telkeken és keskeny utcák mentén jelöl ki építési helyeket, határoz meg kedvezőtlen elő-, oldal- és hátsókert mérteket, anélkül, hogy a környezetük fejlesztésének lehetőségeit (távlatban közterületek szélesítése, szomszédos telkeken épület elhelyezhetősége) is vizsgálná. A tervben új lakóterület nem került kijelölésre, így a lakosság feltételezhetően nem növekedhet olyan mértékben, ami a fővárosba ingázók számát jelentős mértékben növelné. Összességében a tervezett módosítás Budapestre gyakorolt hatása várhatóan hosszabb távon sem lesz jelentős.

A mezőgazdasági terület övezeti besorolásának és beépítési paramétereinek tervezett módosítása Budapest közlekedési rendszerét és annak tervezett fejlesztését nem érinti.

A terület beépítési mértékének növelése veszélyezteti a kialakult tájkaraktert, amely ellentétes a 2023. évi C. a magyar építészetről szóló törvényben (továbbiakban: Méptv.) foglaltakkal – „7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve] (1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.”

A településrendezési eszközök módosítása Budapest zöldfelületi rendszerére és környezeti állapotára jelenleg közvetlen hatást nem gyakorol, ugyanakkor a jövőben, a jelenleginél intenzívebb beépítéssel a terület veszélyeztetheti a meglévő természeti rendszereket, illetve a települések összenövését megakadályozó zöldgyűrű fennmaradását.

A munkában okleveles tájépítésmérnök 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 módosítással érintett terület közvetlen határos Budapesttel, ezért a főváros szempontjából különösen lényeges a beépíthetőségében történő változás. A tervezett módosítás bár nem eredményez beépítésre szánt területbe (lakóterületbe) sorolást, a területen a megengedett beépítési mérték, így a beépítés intenzitása növekszik. A javaslat ugyan megfelel a magasabb rendű jogszabályoknak, mégis fennáll a veszély, hogy távlatban egy a jelenleginél intenzívebb beépítésű terület alakul ki a két település határán, amely maga után vonja a jelentősebb környezeti terheléseket is. Egy folyamat indulhat el, amely hosszú távon olyan láncreakciót eredményezhet, ami végül a terület fokozatos besűrűsödéséhez és intenzív beépítésű övezetbe sorolásához vezet, amely szükségszerűen a biológailag aktív felületek csökkenését eredményezi.

Összefoglalva:

A Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása esetén alapvetően annak helyi hatásaival kell számolni, amelyek még nem gyakorolnak érdemi hatást Budapestre, azonban a terv inhomogén szabályozása veszélyezteti a terület arányos távlati fejlődését, a természeti rendszerek megőrzését, valamint Budakeszi és Budapest beépített területeinek összenövésének elkerülését biztosító zöldgyűrű fennmaradását. A terület egyes ingatlanainak fokozatos átsorolásával, a terület egyre nagyobb beépíthetősége/beépítettsége kerül legalizálásra, fokozatosan rontva ezáltal a tájkarakter minőségét.

A felsorolt érvek miatt nem értek egyet a HÉSZ módosításával.