

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A módosítás célja Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 41/2015. (XII.30.) önkormányzati rendelete Budakeszi Város Helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása a 063/438 helyrajzszámú külterületi ingatlan vonatkozásában.

A telek Má2 jelű általános mezőgazdasági területből Má5 jelű általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra.

Az Má5 övezetben az Má2 övezethez képest:

- nő a beépítés megengedett legnagyobb magassága 3,5 méterről 5,0 méterre (gazdasági épület esetén),
- nő a megengedett legnagyobb beépítettség 1%-ról 3%-ra,
- nő a beépíthető telek legkisebb mérete 3800 m<sup>2</sup>-ről 6000 m<sup>2</sup>-re,
- az elhelyezhető funkciók köre nem változik, a feltétel kismértékben igen: mindkét övezetben egy lakás helyezhető el, Má5 övezetben létesíthető önálló lakóépület, mely a beépítettség max. fele, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet, míg Má2 övezetben kizárólag gazdasági célú épületen belül alakítható ki, nagysága: max. az összes ténylegesen megépülő bruttó szintterület legfeljebb 20%-a lehet.

A HÉSZ tervezett övezetmódosítása során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése sem.

Észrevételeim:

- Budakeszi Város Budapest XII. kerületével határos, a módosítással érintett terület azonban Budapest és Budakeszi közös közigazgatási határától távolabb (kb. 1,1 km-re) helyezkedik el.
- A Megalapozó vizsgálat I.2. fejezetében a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével való összefüggés hibásan került megállapításra: a BATrT szerkezeti terve szerint ugyanis a tervezési terület nem a kertes mezőgazdasági térségbe, hanem a mezőgazdasági térségbe tartozik. A fejezetet emiatt javítani szükséges.
- 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 településrendezési eszközök módosítása Budapest zöldfelületi rendszerére és környezeti állapotára jelenleg közvetlen hatást nem gyakorol.

Felhívom a figyelmet, hogy:

- 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,
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével való összefüggések megállapításainak javítása szükséges.

A HÉSZ tervezett jelen módosítása esetén alapvetően annak helyi hatásaival kell számolni, amelyek nem gyakorolnak érdemi hatást Budapestre.

Megjegyzendő, hogy az egyedi igények alapján, 1-1 telekre vonatkozó módosítás és a környezettől eltérő, külön szabályok megállapítása nem szerencsés és a településrendezés alapelveit tekintve sem ideális. Célszerűbb lenne időközönként egy átfogó HÉSZ felülvizsgálat keretében vizsgálni és rendezni a felmerülő módosítási igényeket, átgondolva a további megengedhető eltérési lehetőségeket, a telkeknél nagyobb egységekben, tömbökben gondolkodva.