

Melléklet

A VII. kerületi építési szabályzat módosítását az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) alapján kell készíteni.

Budapest Főváros Kormányhivatalának Állami Főépítésze 2025. június 3-án kezdeményezte Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Építési Szabályzatának módosítása kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet 68. § alapján egyszerűsített eljárás szerinti véleményezést.

A VII. kerületi építési szabályzat (a továbbiakban EÉSZ) módosítás megindításának célja a fogalmak tisztázása, a szabályozási terven jelölt mélygarázsok jelölésének felülvizsgálata, a fővárosi védett épületek listájának összehangolása és átvezetése a szabályozási terven, rendelkezések pontosítása (pl. terepszint alatti beépítettség és a zöldfelületekre vonatkozó meghatározások) valamint a Hevesi Sándor tér rendezése.

A EÉSZ módosítással kapcsolatban a következő észrevételeket teszem:

A Javasolt szabályozási elemek kategóriába sorolt „Jelentős szint alatti gépjárműtárolók” helyszíneinek felülvizsgálata aktuális, a bemutatott építési telkeken levő jelölések törlése életszerű. A közterületek alatt elhelyezendő garázsok jelölésének törlése azonban megkérdőjelezhető, figyelembe véve a lakosság számára hiányzó parkolóhelyeket. Erről szól a Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció „11.9 A közterületek újra felosztása és a 11.13. A parkolási problémák kezelése” című fejezetei.

Ugyanakkor az EÉSZ kiegészítése a 26. § (10) bekezdéssel – „Őnálló parkolóház nem helyezhető el, kivéve az ETKR 7. mellékletében meghatározott településképi szempontból kiemelt útvonalakkal határos telkeken.” – a belső területek forgalomcsillapítása szempontjából logikus előírás.

A jelenleg hatályos EÉSZ a beépítési magasságot az egyes építési övezetekre megállapított legnagyobb épületmagasság és épület legmagasabb pontja értékeinek meghatározásával szabályozza, jelen módosítás az erre vonatkozó rendelkezések pontosítására fogalmaz meg javaslatot. Kérem a korábbi, 2018. decemberi EÉSZ véleményezése során megfogalmazott észrevételünket figyelembe venni, hogy fenti értékeket az FRSZ 6. melléklete szerinti legnagyobb párkánymagasságoknak kell megfeleltetni. A tervben szereplő épületépületmagassági paraméterek és az eltérési lehetőségek túlzóak, ezért szükséges lenne annak bizonyítása, hogy a szabályozás alapján nem jöhet létre olyan helyzet, ami az FRSZ előírásaiba ütközik.

Felhívom a figyelmet, hogy a teljesértékű zöldfelület fogalom definiálására került a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben (TÉKA) az 5. Értelmező rendelkezések 5. § 157. pontja alapján: *„teljes értékű zöldfelület: a teleknek azon növényzettel borított területe, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg, valamint az állandó vízborítottsággal rendelkező természetes vízfelület (patak, tó), illetve az állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület;”*. Bár a TÉKA-t még nem kell alkalmazni a módosítás során, de megtévesztő lehet, hogy a KÉSZ a TÉKA-ban megfogalmazottakhoz képest eltérően definiálja a teljes értékű zöldfelület fogalmát, ami később, a TÉKA alapján készülő új KÉSZ tekintetében problémát okozhat az eltérő definiálás okán.

Ehhez kapcsolódóan a rendelettervezet megengedi, hogy a tetőkert 120 cm-es talaj esetén beszámítható legyen teljes értékű zöldfelületnek. Meglátásom szerint a tetőkert (legyen akármekkora a rétegvastagsága) nem tekinthető teljesértékű zöldfelületnek. Azt csak a talajkapcsolatos zöldfelületek tudják produkálni, ahol a talajvízzel az adott zöldfelület gyökérszinten is kapcsolódni képes.

A rendelettervezet 17. § (2)-(3) bekezdésének módosítása megengedi továbbá általánosan, hogy a kerület Ln-1/1, Ln-1/2, Ln-1/3, Ln-1/4, Ln-1/5, Ln-1/6, Ln-1/E, Vi-2/1, Vt-V/2, Vt-V/3, és Vt-V/4 övezetben lévő épületeire a 120 cm-es termőréteggel ellátott – aláépített – tetőkertek teljes értékű zöldfelületként való beszámítását a zöldfelület legkisebb mértékébe. Ez ellentétes mind a Főváros, mind a Kerület csapadékvíz-gazdálkodásra vonatkozó terveivel. A rendelettervezet elfogadása esetén fennáll annak veszélye, hogy az építési telkeken nagy tömegben jelennek meg 100%-os terepszint alatti beépítéssel – tényleges termett talajkapcsolat nélküli – ingatlanfejlesztések.

Ezzel párhuzamosan törli a rendeletből a 18. § (1) bek. fák ültetésére vonatkozó „3x3 méter alapterületű, legalább 2,5 méter mély talajt (ültetőközeget) kell biztosítani” előírást.

Álláspontom szerint a rendelettervezet idézett módosításai ellentétes mind a Főváros, mind a Kerület csapadékvíz-gazdálkodásra vonatkozó terveivel. A rendelettervezet elfogadása esetén fennáll annak veszélye, hogy az építési telkeken nagy tömegben jelennek meg 100%-os terepszint alatti beépítéssel – tényleges termett talajkapcsolat nélküli – ingatlanfejlesztések.

Fentiek miatt kérem a rendelettervezet alábbi pontjainak törlését:

1.§ „26. Teljesértékű zöldfelület: Olyan zöldfelület, amely termett talajjal érintkezik, vagy 100%-os beépítettség esetén a termőközeg legalább 120 cm vastag.” fogalommeghatározás törlését.

7.§ „ 17§ (2) bek. b) pont – a teljesértékű zöldfelület tetőkertként is kialakítható... - és ba), bb) alpontok törlését.

8.§ „18. § (1) törlését (és a „3x3 méter alapterületű, legalább 2,5 méter mély talajt (ültetőközeget) kell biztosítani” előírás megtartását)

Ezzel együtt kérem módosítani a 4.§-t.

„A R. 8.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A terepszint alatti beépítettség mértéke – az Szt. eltérő rendelkezése hiányában – nem haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét, kivéve járműtároló rendeltetés érdekében, amely esetben elérheti a 100 %-ot a teljesértékű zöldfelület biztosítása mellett, a 17.§ és 18.§ szerint.”

Kérem a fenti javaslataim szíves figyelembevételét.