

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A Pest Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze a 2026. május 7-én kelt és elektronikus úton megküldött, PE/AF/00206-4/2026. ügyiratszámú levelében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján egyeztető tárgyalásra hívta meg a Fővárosi Önkormányzat képviselőjét, továbbá kérte a tárgyi módosításra vonatkozó településrendezési eszköz tervezetének véleményezését.

A dokumentáció szerint a módosítási javaslat a Dunaharaszti Város Önkormányzata által az 55/2023. (V.22.) Kt. határozattal elrendelt, a 1.1., 1.2., 3.2., 5., 6.1., 6.2., 7., 8., 9., 11., 12.1. és 12.2. számú területeket érintő változtatási tilalommal összefüggésben, Dunaharaszti Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2017. (III. 1.) rendelet (HÉSZ), valamint a 14/2017. (II. 27.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT) felülvizsgálatára irányul.

1.1., 1.2. 3.2. és 9. számú terület

A módosítás célja a főút menti lakásokhoz a telken belüli gépjármű-elhelyezés és kialakítandó parkolószám szabályozása.

A lakásonként két személygépjármű parkoló telken belüli kialakítására vonatkozó előírás a közterületi gépjárműtárolás visszaszorítása érdekében érthető, ugyanakkor meggondolandó, hogy ezt a célt szabályozási eszközökkel indokolt-e elérni. A lakásonként 2 személygépjármű-parkoló kötelező jellegű telken belüli biztosítása valójában a kialakítandó zöldfelület rovására történne, és az autóhasználatot közvetett módon erősíti. Az adott terület közvetlenül Budapest közigazgatási területének határán, közösségi közlekedési útvonal mellett helyezkedik el (hév, metró), ahol a megálló mintegy 300-400 m távolságban található. Kerékpárút létesítésével és járda kiépítésével az egyéni gépkocsihasználattal szembeni közlekedés mód vonzóbbá válhat, ami fenntarthatóbb városhasználatot eredményez.

Egyúttal jelzem, hogy a 3.2. számú terület nem az 510. sz. főút, hanem a 5201 sz. összekötőút mellett helyezkedik el (Véleményezési dokumentáció: 38. oldal).

5. számú terület

A módosítás célja a lakóterületként történő beépülés mérséklése a kialakítható lakásszám meghatározásával, paraméterek csökkentésével. A javasolt paraméterek jelentősen csökkentik a terület beépíthetőségét: a telek beépítésének legnagyobb mértéke harmadára csökken 30%-ról 10%-ra, míg a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke felére csökken 0,6 m²/m²-ről 0,3 m²/m²-re. Ezzel párhuzamosan jelentősen nő a kötelezően zölden tartandó terület aránya is, a hatályos 50% helyett 70%-ra.

6.1. és 6.2. számú terület

A módosítás célja a mezőgazdasági területeken áthaladó út szabályozásának módosítása, szabályozási vonalak alkalmazása helyett távlati úthálózat-fejlesztés helybiztosítása kerül alkalmazásra.

A „Távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt terület” jelölés alkalmazása kedvező, hiszen tervezett közlekedési kapcsolat jövőbeni megvalósításának lehetősége biztosított marad anélkül, hogy annak pontos nyomvonalát jelen módosítás során véglegesen rögzítésre kerülne.

7. számú terület

A módosítás célja a területen a településfejlesztési és -rendezési eszközökben megfogalmazott üdülési funkciótól eltérő (a valóságban megindult lakás célú) hasznosítás, melynek érdekében a TSZT-ben „Üh” jelű üdülőterület helyett „Mk” jelű kertes mezőgazdasági területhasználat mellett távlati üdülőterület területfelhasználás „Üh/T” kerül meghatározásra. A tervezett HÉSZ-ben egy új, „Mk/1” jelű övezet jön létre, amely korlátozza a lakás rendeltetést és az elhelyezhető bruttó alapterületet is, hogy a változtatási tilalom megszűnésével se lehessen a területet a Dunaharaszti hatályos terveivel ellentétes módon beépíteni vagy lakóterületként használni.

A szabályozási javaslat tájhasználati, környezeti szempontból kedvező, a nem kívánt átalakulási folyamatoknak, a település további terjeszkedésének kíván gátat szabni.

8. számú terület

A módosítás célja a jelenleg beépítetlen, a hatályos tervek szerint lakóterületbe sorolt területen a megfelelő műszaki előkészítéséig a beépítés korlátozása. A TSZT-ben „Lke” jelű kertvárosias lakóterület helyett „Má” jelű általános mezőgazdasági területhasználat mellett távlati kertvárosias lakó területfelhasználás „Lke/T” kerül meghatározásra. A tervezett HÉSZ- ben egy új, „Má/Sz4” jelű övezet jön létre, ahol az építmények elhelyezése korlátozásra kerül, tájhasználati, környezeti szempontból kedvező módon.

11. számú terület

A módosítás a jelenleg beépítetlen, külterületen elhelyezkedő lakás elhelyezésére szolgáló területen a környezetéhez illeszkedő beépítés létrehozását célozza. A HÉSZ szerint a hatályos „Lke/7” jelű építési övezet helyett egy új „Lke/15” jelű építési övezet kerül bevezetésre, ahol a telekméret szerint meghatározott legfeljebb létesíthető lakásszám helyett telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység, azon belül egy lakás helyezhető el. A belterületbe vonást követően a műszaki infrastruktúra fejlesztésével a terület hatályos beépítési paraméterei szerint a környező területhez képest intenzív kertvárosias beépítés jöhetne létre, így kedvező a tervezett lakásszám korlátozása a meglévő paraméterekkel. Azonban a kialakítható legkisebb telekméret ilyen jelentős mértékű emelése (1600 m²-ről 15 000 m²-re) a környező beépítéshez képest túlzó, felvetheti az esetleges kártalanítási igény lehetőségét.

12.1. és 12.2. számú terület

A módosítás célja a jelenleg zártkertes beépítés ütemezett műszaki infrastruktúra fejlesztésekhez igazodó, fokozatos kertvárosias területbe integrálása. Szakmailag támogatott, hogy a tervezett HÉSZ kiegészül az övezetre vonatkozó műszaki infrastruktúra feltételekkel, személygépjármű kialakításra, fejlesztési ingatlanok megközelítési módjára vonatkozó előírásokkal.

Összességében a változtatási tilalommal érintett ingatlanokon környezeti szempontból is kedvező módosítások az intenzív beépülés mérséklésére, infrastruktúra fejlesztésre, környezetéhez illeszkedő lakófejlesztésre irányulnak. Pozitív, hogy Dunaharaszti a kompakt, szétterülést akadályozó szemlélet mellett több helyen a zöldfelület mértékének növelését javasolja. A módosítások a zöldhálózat szempontjából a települést nem érintik hátrányosan, sőt a módosítások nagy része a legkisebb zöldfelületi arány növelésére irányulnak a beépítési arány csökkentésének, illetve a lakórendeltetések elhelyezésének korlátozása mellett.

Dunaharaszti Budapest XXIII. kerületével határos, a módosítással érintett területek részben Budapest és Dunaharaszti közös közigazgatási határa mellett helyezkednek el. A településrendezési eszköz módosítása védett, vagy védelemre érdemes természeti területet nem érint, Budapest zöldfelületi rendszere, környezeti állapota, közlekedési rendszerének működése és annak tervezett fejlesztése szempontjából közvetlen hatással nem bír.

A dokumentációval kapcsolatban a fenti szakmai észrevételeken kívül jogszabályon alapuló észrevételt nem teszek.