

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A tervezési területen Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018.(VII.6.) önkormányzati rendelete hatályos (a továbbiakban: KÉSZ).

A KÉSZ módosítás célja a 106682, 106683, 106684, 106685/1-8 helyrajzi számú ingatlanok telkeinek összevonását követően új telekosztás kialakítása, majd azokon lakófunkciójú épületek elhelyezési lehetőségeinek megteremtése.

A fejlesztéssel érintett – egy kivétellel – beépítetlen ingatlanokat a KÉSZ alapjául szolgáló, hatályát vesztt az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) Lke-1 jelű Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület területfelhasználási egységbe, míg a KÉSZ Lke-1/XVII/SZ2 jelű építési övezetbe sorolta. A jelen módosítás szempontjából relevanciával nem bíró hatályos Városhól Otthon – Budapest főváros településterve (a továbbiakban: FTT) ugyancsak Lke-1 jelű általános használatba sorolja. Az ingatlanok a TSZT és az FTT szerint is jelentős változással érintett területek. A javaslat szerint 36 db építési telek és az azokat kiszolgáló 12 méter szélességű közterület kerülne kialakításra, amelynek megvalósításához az érintett ingatlanokra vonatkozóan a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>-ről 800 m<sup>2</sup>-re, a kialakítható telek szélessége pedig legalább 16,0 méterre módosul.

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15) Korm.rendelet 78. § (1a) bekezdés c) pontjának értelmében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei szerint készül, amelyek magukban foglalják, hogy a módosításnak a TSZT-vel és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) összhangban kell készülnie.

Kérem a dokumentációt kiegészíteni azzal, hogy 2026. február 13-tól a hatályos fővárosi településterv a Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: BFRSZ) és a 10/2026. (I. 28.) határozattal elfogadott Fővárosi Településfejlesztési terv (a továbbiakban: FTFT), amely szintén Lke-1 területhasználatba sorolja a tervezési területet.

A vizsgált területet védett vagy védelemre érdemes táji-, természeti érték nem érinti, a tervezett módosítás Budapest környezeti állapota szempontjából közvetlen hatással nem bír, Budapest közlekedését és annak tervezett fejlesztését nem érinti.

A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

A javaslat szerinti tervezett közterületi struktúra nem felel meg az FRSZ) 15. § (1) bekezdés b) pontjának, amely a jelentős változással érintett területek kertvárosias lakóterületi közútjain az építési övezet felöli oldalon faszor telepítéséhez szükséges zöldsáv biztosítását határozza meg. A kétoldali telekosztás alapján ez 2x1,5-2,0 métert venne igénybe a tervezett 12 méteres közterületi szélességből, a fennmaradó 8-9 méter szélesség viszont nem elegendő kétoldali járda és gépjármű forgalom számára szolgáló útpálya kialakítására. Javasolom a lakóútca szabályozási szélességének legalább 14 méterre növelését.

A telkekre előírt 60%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásra kerül, továbbá a dokumentáció 13. oldalán szereplő fásítására vonatkozó javaslatok is kedvezőek. Ugyanakkor – figyelembe véve a kerületrész elégtelen zöldterületi ellátottságát – javasolom az 5,3 ha nagyságú fejlesztési területen belül legalább egy kisebb méretű zöldterület (közkert övezet) kijelölését, az újonnan megjelenő lakosság közösségi, rekreációs igényeit (pl. játszótér) figyelembevéve.

A kerületi építési szabályzat módosítása csak az FRSZ-t érintő jelzett, a közterületi szélességre vonatkozó javítás után hagyható jóvá.