

Melléklet: a Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 66/2020. (VII. 8.) számú határozatban döntött arról, hogy a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020. (II. 27.) önkormányzati rendelet, valamint a 41/2020. (II. 26.) számú normatív határozattal elfogadott településszerkezeti terv (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) módosításának egyeztetési eljárását a polgármester indítsa el. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása 2020-ban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásaként elkezdődött. Halásztelek Város Polgármestere a 2025. július 14-én kelt és elektronikus úton megküldött PH/563-3/2025. ügyiratszámú levelében kérte a tárgyi módosításra vonatkozó településrendezési eszköz tervezetének véleményezését.

A módosítás összesen 40 db tématerületet érint Halásztelek közigazgatási területén az alábbiak szerint:

- területfelhasználás és/vagy építési övezet módosítások;
- szabályozási vonalak módosítása vagy törlése;
- a szabályozási terven a közlekedési területek jelölésének módosítása, építési hely jelölése, és
- a HÉSZ egyes rendelkezéseinek pontosítása.

A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

A 6., 7. és 8. területek esetében a TSZT átsorolások mellett a HÉSZ módosítások nem kerültek bemutatásra. (35 – 36. old.)

7. terület – Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban a jogszabályi hivatkozás és az ez alapján kijelölendő zöldterület kiterjedésének számítása nem megfelelő: *„A területen új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Emiatt szükséges 90 m² zöldterület kijelölése, amely a 21. sz. területen történik.”* (35. old.) A dokumentum 26. oldalán 0,18 hektár új beépítésre szánt terület pótlására 90 m² zöld- vagy erdőterület kijelölést ír elő egy korábban hatályos MATrT előírásra hivatkozva, amely alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület vagy véderdő kijelölés szükséges. Felhívom a figyelmet, hogy amennyiben az új beépítésre szánt terület zöldterület átsorolással jár, akkor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény **12. § (2)** bekezdése szerint kell eljárni. *„Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.”* Ezzel számolva nem 90 m², hanem 2250 m² új zöldterületet szükséges kijelölni. A terv teljesíteni tudja az előbbi követelményt, mivel 1,04 ha nagyságú zöldterületet jelöl ki a 21. számú módosítással érintett területen.

A tervezett módosítás védett, illetve védelemre érdemes táji és természeti értéket nem érint. Környezetvédelmi, táj- és településképvédelmi szempontból a tervezett módosítások, valamint a dokumentum 109. oldalán, a *„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jelű építési övezetei” előírásoknál a terepszint feletti beépítési mérték növelése és ezzel összefüggésben a „telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték”* csökkenése a jelenlegi környezeti állapothoz, táj- és településképhez képest lokálisan kedvezőtlen változásokat eredményezhetnek.

Összességében a gazdasági funkció megjelenése forgalomnövekedést okoz, mely az úthálózat terhelése mellett levegőtisztaságvédelmi, zaj- és rezgésvédelmi szempontok alapján is érintheti a Főváros területét. Ilyen irányú hatásvizsgálatok, illetve a kérdéskört tisztázó egyeztetések tudomásom szerint azonban nem történtek, amelyek pótlását indokoltnak tartom.