

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 (HÉSZ) módosítása a Budakeszi, Nagyszénászug egyes telkeinek tárgyában. A tervezési feladat: *„Budakeszi Nagyszénászug elnevezésű kertés mezőgazdasági övezet 063/488, 063/489, 4653, 4819, 4826/2, 5009, 5052/2, 5152, 5172, 5290, 5296, 6020, 6120, 6224, 6286, 6300, 6302, 6327, 6363, 6408, 6421, 6426, 6444, 6458, 6473 helyrajzi számú ingatlanok esetében az Mk jelű kertés mezőgazdasági terület Mk2 jelű kertés mezőgazdasági területbe történő átsorolása.”*

Az új Mk-2 övezetben

- nő a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méterről 5,0 méterre,
- nő a megengedett legnagyobb beépítettség 3%-ról 10%-ra,
- csökken a beépíthető telek legkisebb mérete 720 m<sup>2</sup>-ről 500 m<sup>2</sup>-re,
- a legkisebb zöldfelület mértéke 80%-ban kerül meghatározásra (az Mk övezetben nincs meghatározva a legkisebb zöldfelület mértéke), és
- *„az elhelyezhető funkciók köre nem változik, így lakóépület elhelyezésére a továbbiakban sem lesz lehetőség” (Alátámasztó javaslat 5. oldal).*

A Helyi Építési Szabályzat tervezett övezeti módosítása 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.

Budakeszi Budapest XII. kerületével határos, a módosítással érintett terület Budapest és Budakeszi közös közigazgatási határa mellett fekszik.

A Megalapozó vizsgálatmunkarészre vonatkozók:

Az 1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata című fejezet tárgyalja a MaTrT és a BATrT rendelkezéseit, Pest megye Területrendezési Tervét és az OTrT szerkezeti tervét. A fővárosi szomszédságból adódó viszonyokra azonban nem tér ki.

A dokumentációból (az alátámasztó munkarészből) nem derül ki, hogy mi a javasolt paraméternövelés indoka, célja. A módosítási cél indokolásával a dokumentáció kiegészítése szükséges.

Jóváhagyandó munkarészre vonatkozók:

Az 1. melléklete helyén üres lap szerepel, feltételezhetően a SzT\_Mk\_TR3\_JAV.pdf fájl tartalmazza a módosító rendelet 1. mellékletét.

Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 29.§ (3) bekezdése alapján, mezőgazdasági területen a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad, kivéve a mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telket, ahol építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A fejezet telekszinten nem vizsgálja, hogy a módosításokkal érintett ingatlanok közül melyek vannak már kivéve zártkerti művelés alól, így nem alátámasztott a terv javaslata, mely szerint az 500 m<sup>2</sup>-es telek esetében is megengedett épület elhelyezése.

A Szabályozási terven feltüntetésre kerültek az övezet- és paramétermódosítással érintett kiragadott érintett ingatlanok, a telekhatárokon övezethatárral, egyes ingatlanokon egyedi építési helyek is meghatározásra

kerültek, de ennek indoka nem beazonosítható.

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése szerint *„Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”*

A mellékelt terv nem felel meg az OTÉK fent idézett rendelkezéseinek.

A javaslatok nem szolgálják rövid és hosszú távon sem a terület településszövetének egészséges, arányos fejlődését. A terv ad-hoc módon, sokszor kis telkeken és keskeny utcák mentén jelöl ki építési helyeket, határoz meg kedvezőtlen legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méreteket, anélkül, hogy a környezetük fejlesztésének lehetőségeit (távlatban közterületek szélesítése, szomszédos telkeken épület elhelyezhetősége) is vizsgálná.

A tervezett módosítás nyomán a területen lakások továbbra sem lesznek létesíthetők, esetleg csak újabb HÉSZ módosítás (övezetmódosítás) esetén kell majd a fővárosba ingázók számának jelentősebb növekedésével számolni, a tervezett módosítás Budapestre gyakorolt hatása várhatóan csak hosszabb távon lesz értékelhető.

A mezőgazdasági terület övezeti besorolásának és beépítési paramétereinek tervezett módosítása Budapest közlekedési rendszerét és annak tervezett fejlesztését nem érinti.

A terület beépítési mértékének növelése veszélyezteti a kialakult tájkaraktert, amely ellentétes a 2023. évi C. a magyar építészetéről szóló törvényben *(továbbiakban: Méptv.)* foglaltakkal – *„7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve] (1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.”*

A településrendezési eszközök módosítása Budapest zöldfelületi rendszerére és környezeti állapotára jelenleg közvetlen hatást nem gyakorol annak lokális jellege okán, ugyanakkor a jövőben, a jelenleginél intenzívebb beépítéssel a terület veszélyeztetheti a meglévő természeti rendszereket, illetve a települések összenövését megakadályozó zöldgyűrű fennmaradását.

Aggályos, hogy az Alátámasztó munkarész 4. oldalán szereplő szövegrész szerint *(„Az önkormányzat célja, hogy a paraméternövelés ne egyszerre az egész övezetben, hanem fokozottan, kontrollálhatóan menjen végbe.”)* jelen módosítás nem eseti jellegű szándék, hanem a beépíthetőség növelésének első lépése.

A módosítással érintett terület közvetlen határos Budapesttel, ezért a főváros szempontjából lényeges a beépíthetőségében történő változás. A tervezett módosítás a terület fokozatos besűrűsödéséhez és intenzív beépítésű övezetbe sorolásához vezet, amely szükségszerűen a biológailag aktív felületek csökkenését eredményezi, anélkül, hogy a terület átalakulásának alapját és jövőjét meghatározó közlekedési- és műszaki-infrastrukturális alapjait lefektetné.

A jelenleg hatályos HÉSZ csapadék kezelésére vonatkozó szabályozása a TÉKA előírásának nem felel meg, amely főszabályként a csapadék telken belüli megtartását írja elő.

A Kormányhivatal és a DINPI több kifogást is emelt, amelyre a tervező válaszokat adott, számos esetben elfogadásra nem javasolta a kifogások beépítését.

A véleményezendő dokumentáció a csapadékvíz-kezelés vonatkozásait egyáltalán nem tartalmazza, kizárólag az ivóvízhálózat és a szennyvízkezelés (utóbbi esetén a HÉSZ előírásait is idézve) témakörét érinti. A hatályos HÉSZ 7. § (2) bekezdésben foglaltak szigorítását javaslom, nemcsak a tervezési terület esetében: *„Új beépítés esetén, illetve kertes mezőgazdasági övezet területén valamennyi beépítés esetén a csapadékvíz-kivezetés csak késleltetve, vízvisszatartó megoldások alkalmazását követően történhet. A*

*vízvisszatartásról telken belül gondoskodni kell. A vízvisszatartásra kiépítendő tározót úgy kell méretezni, hogy 1,8 m<sup>3</sup> tározókapacitás jusson 100 m<sup>2</sup> vízszintes vetületi tetőfelületre. Ettől eltérően vízjogi befogadó nyilatkozat alapján a meglévő közterületi csapadékvíz elvezető rendszerbe terepszint alatt bekötve alakítandó ki a vízelvezetés. A telkekről a csapadékvíz elválasztott szennyvízelvezető hálózatba való bevezetése tilos.”*

A terv készítése során tekintettel kell lenni az 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi településfejlesztési tervre, amely hosszútávú városfejlesztési célként jelöli ki a városszéli beépített területek agglomerációs településekkel való további összenövésének megakadályozását. A terület egyes ingatlanainak fokozatos átsorolásával, a terület egyre nagyobb beépíthetősége/beépítettsége kerül legalizálásra, fokozatosan rontva arányos területstruktúra és ezáltal tájkarakter kialakulásának esélyét.

A fentebb felsorolt érvek miatt nem értek egyet a HÉSZ módosításával.