

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: RKÉSZ) 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 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 az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) alapján kell készülni.

Kérem a dokumentációban pontosítani a jelenleg hatályos fővárosi településtervet: Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelet, valamint a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Fővárosi Településfejlesztési terv.

Az RKÉSZ módosítása Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára nézve érdemi hatással nem jár.

Felhívom a figyelmet, hogy a módosítással érintett telkek az FRSZ 1. mellékletében egy min. 100 férőhely befogadóképességű „P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület” részét képezik, amelyet a 2026. évben hatályba lépett BFRSZ 1. melléklete is változatlan módon tartalmazza. A hatályos RKÉSZ csak a vasúti megálló környezetében már megépült kisebb, 30 férőhelyes P+R parkoló területbiztosítását tartalmazza, a tervezett 70 férőhelyes bővítését nem, tehát sem az RKÉSZ, sem a tervezett módosítása nincs összhangban az FRSZ-szel. A módosítással érintett építési telkek intenzívebb beépítésének megengedése nem teszi ugyan lehetetlenné az Akadémiaújtelep vasúti megállóhoz kapcsolódó – a XVII. kerületi önkormányzat által jellemzően preferált – P+R fejlesztését, de megnehezíti azt.

Az új építési övezet esetében a szintterületi mutatók megegyeznek a hatályos építési övezet szintterületi mutatóival, így az FRSZ beépítési sűrűség értékének való megfelelés igazolása nem szükséges.

Bár a beépítés mértéke a hatályos 10%-os értékről 30%-ra növekszik, kedvező, hogy a legkisebb zöldfelületi mérték változatlan marad, amely így biztosítja a terület rendeltetéshez illeszkedő, megfelelő zöldfelületi arányát.

A Megalapozó vizsgálatok „1.7.1. Vízi-körművek” fejezet „Szennyvízcsatornázás” alfejezetében foglaltak alapján az alfejezetet kiegészíteni szükséges azzal, hogy: „A tervezési terület szennyvízelvezetése jelenleg nem biztosított.”

Az ivóvízellátással kapcsolatos fejezetek több helyen is ellentmondásosak: a Megalapozó vizsgálat 1.7.1. Vízi-közművek fejezete az alábbi rögzíti: „A vizsgált telkek az ismertetett körvezetékes hálózatról közvetlen ellátóvezetékekkel nem rendelkeznek és nem rendelkeznek bekötő vezetékkel.” Ugyanakkor ennek ellentmond az Alátámasztó javaslat „1.4. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat” fejezetében foglaltak: „A telephely jelenleg is rendelkezik ivóvízbekötéssel, a vízszolgáltató a Fővárosi Vízművek Zrt.”

Az utóbbi fejezet továbbá rögzíti, hogy „A jelenlegi ivóvíz szolgáltatási szerződés alapján a beépített vízmérőn keresztül a telephelyre 13,0 m³/d mennyiségű ivóvíz biztosítható. Ez átlagos raktározási-, logisztikai szolgáltatású telephely teljes területű kiépülése esetén is várhatóan megfelelő ivóvíz mennyiség. Esetleges vízigényes technológiai gazdasági tevékenység jövőbeni telepítése esetén ivóvízhálózat fejlesztés válhat szükségesé.” Ugyanakkor az 1.1.4. Szakági javaslatok összefoglalása fejezet „Ivóvízellátás” alfejezetében – amely az 1.4. fejezet összefoglalásaként kell, hogy szolgáljon – az alábbi szerepel: „A telephely meglévő ivóvízbekötéssel rendelkezik. Normál felhasználás esetén a teljes fejlesztési terület kiépülése esetén is biztosítható az ellátás.” Kérem az ellentmondások feloldását.

Figyelembe véve a Megalapozó vizsgálat megállapítását, illetve az egységes, elektronikus közműnyilvántartás (e-közmű) által elérhető adatokat megállítható, hogy a terület jelenleg nem rendelkezik ivóvízbekötéssel. A hatályos kerületi építési szabályzat 17. § (1) bekezdése szerint:

„(1) Épület építése vagy használati módjának megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területen biztosított:

aa) a teljes közműellátás, kivéve azok a területek, ahol nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonna, vagy arra a rákötés valamely okból a szolgáltató által nem engedélyezett, zárt szennyvíztározót kell építeni, illetve – amennyiben az övezeti előírás megengedi – egyedi szennyvízkezelő berendezés is elhelyezhető, (...)”

Mindezek alapján a teljes közművesítettség nem teljesül, mert a terület ivóvízellátása nem biztosított, így a tervezett fejlesztés megvalósítása jelenleg nem lehetséges.

Az Alátámasztó javaslat 1.1.4. Szakági javaslatok összefoglalása fejezetében a Kommunális szennyvíz javaslati munkarésznél az alábbi rögzítése szükséges: „A tervezési terület közelében a Határhalom/Határmalom utcában szennyvíz nyomóvezeték került kiépítésre. Az erre történő rákötés lehetőségét vizsgálni kell.” Továbbá javasolt megkeresni a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-t ezen nyomóvezetékre történő rákötés feltételeinek meghatározásával kapcsolatban.

A Megalapozó vizsgálatok és az Alátámasztó javaslatok dokumentációkban több helyen is „vízi-körművek” szerepel, helyesen: víziközművek.

A kerületi építési szabályzat módosítása csak az FRSZ-t érintő, jelzett kiegészítés (a P+R parkoló legalább minimális férőhelyszámra történő bővítéséhez szükséges területbiztosítása) után hagyható jóvá. A dokumentáció kiegészítendő továbbá a teljes közművesítettség biztosításához szükséges fejlesztési igények meghatározásával, valamint ugyancsak szükséges a dokumentumokban megjelenő ellentmondások feloldása.