

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Az érintett területre Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) hatályos.

A KÉSZ tervezett módosítása nem tartalmaz TSZT-FRSZ módosítást igénylő szabályozási vagy beépítési sűrűséget növelő javaslatot, nem érintik jelentősen a fővárosi közlekedési rendszert és annak tervezett fejlesztését.

A KÉSZ zöldfelületekre vonatkozó normaszövegének módosítása indokolt a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel (továbbiakban: TÉKA) való összehang megteremtése érdekében.

A hatályos KÉSZ egyes építési övezeteiben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték eltér a TÉKA előírásaitól. Ugyanakkor a jelen módosítás során a KÉSZ-ben az építési övezetekre vonatkozó legkisebb zöldfelületi értékek nem kerülnek módosításra, mivel, ahogy az alátámasztó munkarész is fogalmaz, az OTÉK előírásait kell figyelembe venni: „A TÉKA 136. § (1) bekezdés b) pontja egyértelműen rögzíti, hogy a legkisebb zöldfelületi mérték tekintetében továbbra is az OTÉK 2. melléklete az irányadó magasabb szintű előírás.” Ugyanakkor ezzel azonban ellentmondásban áll az, hogy a TÉKA 136. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés, amely szerint hatósági eljárások során 2025. július 1-jétől a TÉKA 49. § (1) bekezdés alapján a TÉKA 1. melléklete szerinti zöldminimum értékeket kell betartani. Felhívjuk a figyelmet, hogy a KÉSZ jelenleg OTÉK-alapú előírásokat tartalmaz, azonban az építési eljárások során a TÉKA által meghatározott legkisebb zöldfelületi mértéknek, valamint a teljes értékű zöldfelületi követelményeknek kell megfelelni.

A KÉSZ felülvizsgálat 3. mellékletének (Budapest Főváros II. kerület, Törökvész út 26-28. szám, hrsz.: 12620/4 alatti ingatlan rendeltetési egység szám változására irányuló KÉSZ-módosítás) 11. oldalán az ingatlan átalakítását követően a beépítési terv szerint a telken 51,43% a zöldfelületi arány. Ez az érték megfelel a hatályos KÉSZ LK-2/E/SZ-15 jelű építési övezetben meghatározott 50% legkisebb zöldfelületi aránynak. Ugyanakkor a dokumentum 40. oldalán található táblázat „javasolt normaszöveg” oszlopában az alábbi megfogalmazás szerepel:

„cb) a telken a kialakult meglévő zöldfelületet növelni kell, úgy, hogy a számított zöldfelületi mérték elérje legalább a telekterület 40%-át, melybe a számítás során a teljes értékű zöldfelület 100%-ban, a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felület a vonatkozó előírások szerinti mértékben számítható be.”

Ez az előírás ellentétes az övezeti szabályozásban meghatározott 50%-os legkisebb zöldfelületi minimummal. Javasolt a 40 % helyett az övezeti előírásnak megfelelően 50%-ot szerepeltetni, figyelembe véve, hogy a 11. oldalon szereplő, az átalakítást követő, a beépítési terv alapján számolt 51,43%-os zöldfelületi arány is megfelel az övezeti előírásnak.

A munkában okleveles tájépítésmérnök végzettséggel rendelkező tervező nem vett részt. Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdése szerint zöldfelületi és tájrendezési szakterületen a szakági munkarészek elkészítése TK jogosultsághoz kötött, továbbá a (3) bekezdés szerint a szakági településtervező feladata a szakterületének megfelelő településtervezési szakági munkarészek és javaslatok elkészítése.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a terv nem ellentétes a fővárosi településrendezési eszközökben foglaltakkal. A módosítások zöldfelületekre vonatkozó részekre vonatkozó észrevételek figyelembevételére szükséges.