

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Budapest Főváros XIV. kerület Önkormányzat Polgármestere az 1/13405-4/2024 iktatószámú döntésével indította meg a ZÉSZ módosítását, az építési szabályzat 14. § (3) bekezdés kiegészítése, valamint 5 db területre vonatkozóan.

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.

A településrendezési eszközök módosításának egy része helyi jelentőségű, Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára közvetlen hatással nem jár.

A 2. számú, a 3. számú és a 4. számú részterületi módosításokkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

1. sz. területre (Csömöri út (30874/2) és (31267/29) hrsz. – Szentes u. (31260/95) és (31212) hrsz. – Telepes u. (31180/1) hrsz. – Rákospatak u. (30874/7) hrsz. közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt 176 és 184 számú tömbök) adott vélemény:

Az érintett 30874/7 hrsz.-ú ingatlan Kt-Zkk-1 jelű övezetbe sorolt, ahol jelenleg a Rákos-patak menti zöldfelület mellett a Deés utca és a Rákospatak utca burkolt felülete található. A módosítás célja, a Zugló Városközpont beruházás kapcsán a Csömöri úton jelenleg található autóbusz végállomások megszüntetése, azok átszervezése a módosítással érintett Rákospatak utcába. A buszvégállomáshoz kapcsolódó sofőr tartózkodó épület elhelyezhetőségét és a Deés utca Kt-Kk övezetének Rákospatak utcáig történő meghosszabbítását tartalmazza a módosítás.

Észrevétel:

A TSZT alapján az új autóbuszvégállomás Zkp területfelhasználási egységbe sorolt, és a TSZT a Rákos-patak mentén szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot is jelöl. Ennek az az oka, hogy a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban is megfogalmazott célok szerint a Rákos-patak revitalizációja, illetve a vízfolyás környezetének összehangolt ökológiai és rekreációs fejlesztése szükséges. A Rákos-patak revitalizációja hosszú távon nemcsak kerületi, hanem összvárosi érdek, mellyel a tervezett (egyébként azóta megépült) funkció – autóbusz végállomás – ellentétes. Az autóbusz-végállomás patak menti elhelyezése átmeneti megoldásként elfogadható. Hosszú távon a funkció elhelyezését a Csömöri út - Sugló körvasút sor térségében javaslom, amennyiben még az a metró (illetve villamos) meghosszabbításának megvalósulása esetén indokolt.

Emellett a TSZT előírja, hogy „*a hatályos építési szabályzatokban szereplő zöldterületként besorolt övezetek nagysága (a fásított közterek és az egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek kivételével) új építési szabályzat készítése során összességében*” nem csökkenhet, kivéve a TSZT-ben meghatározott eseteket, melyek azonban e területtel összefüggésben nem állnak fenn. Így a megszűnő zöldterületek – Zkp/Kk-1 és Kt-Zkk-1 övezetek – kiterjedésével megegyező nagyságú csereterület biztosítása szükséges a kerületi építési

szabályzatban kijelölt Kt-Kk övezet helyett. Ez a megküldött dokumentáció szerint nem áll rendelkezésre, emiatt a tervezett módosítás a TSZT előírásainak jelenleg nem felel meg. Ennek megfelelően az alátámasztó munkarész „Megfelelés a fővárosi tervnek” c. fejezet módosítása, kiegészítése és csereterület kijelölése szükséges.

Összességében javaslom, hogy a buszvégállomás átmeneti kialakítása miatt és érdekében is, ne kerüljenek átsorolásra a zöldterületek, hanem – akár OTÉK eltéréssel – lehetőség legyen a tartózkodó épület elhelyezésére a jelenlegi övezetekben.

5. sz. területre (Erzsébet királyné útja (29806) hrsz. – Róna u. (31522) hrsz. – Korong u. (31543), (31542/1), 31542/6), (31541/2), (31540/5) hrsz. – Uzsoki u. (31546) hrsz. által határolt 248A számú tömb területe) adott vélemény:

Az Erzsébet királyné útja 35-37. szám, 31529 hrsz. alatt található Jókai Mór Általános Iskola ingatlanán oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér kialakítása tervezett. A módosítás célja, hogy az Lk-2/14 övezetre vonatkozó legkisebb zöldfelület tekintetében a hatályos 30 %-os értékről 10 %-ra kívánja csökkenteni az oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén ezen értéket, a dokumentációhoz csatolt OTÉK eltérésben szereplő indokolással.

Észrevételek:

- A módosítással érintett 31529 hrsz. alatt található Jókai Mór Általános Iskola esetén az indoklás alapján elfogadható – az OTÉK-tól való eltérés engedélyének rendelkezésre állása esetén – a 10%-os zöldfelületi minimum. Azonban ettől függetlenül teljesíteni szükséges a TSZT szerint az Lk-2 területfelhasználási egységre vonatkozó zöldfelületi átlagértéket, mely 35%. A zöldfelületi átlagértéket a TSZT-ben kijelölt területfelhasználási egység területére vetítve szükséges igazolni – tehát nemcsak az érintett ingatlanra vonatkozóan – és ezzel a számítással szükséges kiegészíteni a dokumentációt, mert ennek hiányában a TSZT-nek való megfelelésről nyilatkozni nem lehet.
- A módosítással érintett 31529 hrsz-ú ingatlannal határos a Magyar Állam és a Fővárosi Önkormányzat osztatlan közös tulajdonában álló Budapest XIV. kerület 31524 hrsz-ú, kivett kórház, udvar megnevezésű, 4 ha 6913 m² területű ingatlan. Az ingatlan használata a tulajdonostársak között természetben megosztott, az ingatlan DNY-i oldalán 540 m² nagyságú területen egy lakóház található, amely 178 m² nagyságú területben ténylegesen a szomszédos, Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában lévő 31529 hrsz-ú, kivett általános iskola megnevezésű, 8738 m² nagyságú ingatlanra esik.

Jelezzük az ingatlanok telekhatárának természetbeni állapothoz történő igazítása érdekében azok rendezési igényét, azonban ehhez a TSZT-FRSZ módosítása is szükséges lenne, így jelen eljárásban erre nem lesz lehetőség.

A fentiek figyelembevételével szükséges kijelölni az 1. pontban foglaltaknak megfelelően megszüntetett zöldterületek kompenzálására szolgáló, azonos kiterjedésű csereterületet a kerületi építési szabályzatban, továbbá az 5. pontban rögzítettek szerint a Fővárosi tervszközöknek való megfelelés igazolása kiegészítendő.