

2021 JAN 26.



MINISZTERELNÖKSÉG

GULYÁS GERGELY
miniszter

158/2021/Fp/K

BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL		
IKTATÓSZÁM 30/4-7/2021		
59/277-1/2021		
IKTATVA: 2021 JAN 25. 27.		
Sándor N. Tóth Polgármester		
MELLÉKLET	ÜGYINTÉZŐ	ELŐZMÉNY
0	1	0

70/74-1/2021

62/2021/72

Karácsony Gergely főpolgármester úr részére
Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala
1052 Budapest, Városház utca 9-11.

TKF-72/29/1/2021.

Tisztelt Főpolgármester Úr!

Dr. Sára Botond kormány megbízott úr BP/1002/00090/2020. számú megkeresésével összefüggésben Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (a továbbiakban: FRSZ) felülvizsgálatának 2020. december hóban jegyzett tervezetéhez (a továbbiakban együtt: tervezetek) a következő, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40. § (8) bekezdése szerinti **záró szakmai véleményt adom.**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 92. § (4) bekezdése (a továbbiakban: MATrT.) a TSZT-nek és az FRSZ-nek az országos szintű szabályozással történő összhangba hozatalára 2020. március 15-ig biztosított határidőt. Mivel a MATrT. hatálybalépésétől számított egy éves tervkészítési határidő eredménytelenül telt el és a tervezetek elfogadására ez idáig nem került sor, a területrendezési szabályoknak a településrendezési eszközökön keresztül történő érvényesülése is sérült. Így a kerületi önkormányzatok a kerületi építési szabályzatok készítésénél – élve a MATrT. 92. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazással – jogszerűen közvetlenül alkalmazzák a területrendezési előírásokat. Ugyanakkor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/A. §-a szerinti tervhierarchia mielőbbi teljesülését – és így a MATrT. fenti átmeneti rendelkezésének kivezetését – a tervezetek mielőbbi elfogadásával fontosnak tartom.

Az Étv. 8. § (2d) bekezdése szerint a fővárosi önkormányzatnak a településrendezésért felelős miniszter jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét a tervezetek elfogadásakor figyelembe kell vennie. Ilyen érvényesítendő jogszabályi követelménynek tekintem a MATrT. előírásainak megfelelő alkalmazását, az egyéb törvényi, kormányrendeleti és miniszteri rendeleti szabályozással történő összhang biztosítását, valamint a tervegyeztetés eljárási szabályainak betartását, így ezen követelményekre tekintettel a tervezetekre a következő észrevételeket teszem:

1. Az Étv. 19. § (3) bekezdése alapján **főszabály szerint toronyház** - azaz olyan épület, amelynek a legmagasabb pontja a 90 métert meghaladja - a továbbiakban nem helyezhető el, arra építési engedély nem adható. Ehhez képest az FRSZ dokumentációja külön foglalkozik a toronyházak telepíthetőségével, és az FRSZ új 3. melléklete külön jelöli a toronyház elhelyezésére kijelölt területeket, ahol az épület legmagasabb pontja 120 méter lehet.



Amellett, hogy az R. 23/E. § (3) bekezdés b) pontja szerint az épület legmagasabb pontja településképi követelménynek minősül és nem része a településrendezési szabályozásnak, a 90 métert meghaladó épületek elhelyezésére alkalmas övezetek lehatárolása törvényellenes. Kérem a szabályozási javaslat felülvizsgálatát.

2. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. január 1-jétől hatályos – a folyamatban lévő településrendezési eszközök módosításánál is irányadó – 13. § (1) bekezdése és 2. melléklete szerint a kertvárosias lakóterületen a legnagyobb beépítési magasság 8 méterre emelkedett. A tervezetek a kertvárosias lakóterületen 7,5 méteres beépítési magasságot tartalmaznak, sőt a kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterületen (Lke-3) 6,5 méteres legnagyobb beépítési magasságot írnak elő. Javasolom az OTÉK fenti módosítására tekintettel a szabályozási javaslatot ismételten áttekinteni.

3. Az Étv. 2. § 35. pontja szerint a fővárosi rendezési szabályzat egyes meghatározott területek beépítési magasságát tartalmazhatja; az Étv. 14/A. § (2) bekezdés c) pontja értelmében a fővárosi kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. A tervezetek a jelenleg hatályos FRSZ-hez képest újabb településrészeknél, telektömböknél is rögzítik a legnagyobb beépítési magasságot, jellemzően átvéve a kerületi építési szabályzatban szereplő értékeket. Ez a megoldás azonban korlátozza a kerületi önkormányzatok rendeletalkotását, hiszen a fővárosi szabályozás alapján a továbbiakban már nem lesz lehetőség a kerületi szabályozás enyhítésére. Ezért javasolom, hogy a beépítési magasság csak a valóban indokolt esetben jelenjen meg a tervezetekben, egyben az biztosítson nagyobb mozgásteret a kerületi szabályozás számára.

4. Az FRSZ új 1. melléklete tartalmazza a legnagyobb beépítési sűrűséget, amelyek értékei több területfelhasználási egység területén megegyeznek a kerületi építési szabályzatban szereplő, vagy a valós állapot szerinti értékekkel. Ez a megoldás csökkenti a kerületi önkormányzatok mozgásterét, és így a fővárosi szabályozás alapján a továbbiakban már nem lesz lehetőségük a kerületi önkormányzatoknak a beépítési sűrűség értékek növelésére. Ennek következményét jól szemlélteti az FRSZ-ben szereplő „területek fejlesztési potenciálja” térkép is.

A fentiek alapján a tervezetek felülvizsgálatát javasolom, hogy a kerületi önkormányzatok számára biztosított legyen a nagyobb szabályozási szabadság. Ezáltal rugalmasabb szabályozási keret biztosítható a fővárosi és a kerületi fejlesztések számára.

5. A beépítésre nem szánt területek vonatkozásában indokolt kiemelni a MATrT. 39. § (1) bekezdését, amely szerint a településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során szükséges felülvizsgálni az erdőterületeket és a természetközeli területeket a MATrT. területfelhasználási és övezeti előírásaira figyelemmel, és a felülvizsgálatot követően természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében a továbbiakban már nem csökkenhet. A tervezetekből nem állapítható meg, hogy a felülvizsgálat ténylegesen és teljességében megtörtént volna a fővárosi erdőterületek vonatkozásában.

A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztálya is rögzítette PE-06/ERDŐ/03464-5/2020. számú véleményében, hogy egyes belterületi ingatlanok erdőövezetbe sorolásával jogszabályi ütközés miatt nem ért egyet, továbbá a tervezetek olyan területeket is erdőterületként jelenítenek meg, amelyeket az erdészeti hatóság nem kíván erdőterületként kezelni. Az államigazgatási szervek véleményeit tartalmazó táblázat szerint az állami erdészeti hatóság véleményének jelentős részét a főváros nem vette figyelembe.

A fentiek alapján kérem, hogy a MATrT. 39. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálat eredménye jelenjen meg az elfogadást megelőzően a tervezetben, kerüljön sor az állami erdészeti hatóság, a földhivatal és az érintett kerületi önkormányzatok bevonásával érdemi egyeztetésre különösen arra tekintettel, hogy a szerkezeti terv elfogadását követően már nem lesz lehetőség az erdőterületek és természetközeli területek területfelhasználási átsorolására.

6. A MATrT. 38. § (5) bekezdése szerint a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új területfelhasználási egységként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület jelölhető ki.

Ezzel összhangban a Normafa Park történelmi sportterület megvalósításához szükséges közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 294/2013. (VII. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Normafar.) 2020. december 31-től hatályos és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó 1. § (3) bekezdése alapján a MATrT. szerint nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségként jelölt, a Normafa ~~ben~~ is szereplő területeket a településrendezési eszközben beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű zöldterületi rekreációs területet kell kijelölni. A megküldött tervezetek az érintett ingatlanokat nem beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű zöldterületi rekreációs területként jelölik, ezért kérem, hogy a magasabb szintű jogszabállyal történő összhang biztosítása érdekében a szükséges módosításokat végezzék el.

7. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a TSZT-ben történő megjelenítését javasolom ismételtén áttekinteni. A TSZT tartalmaz például a budai agglomerációs településeken, valamint a főváros közigazgatási területén is áthaladó olyan tervezett gyorsforgalmi utat, amely az M0 gyorsforgalmi út nyugati szektorának egyik korábban tervezett nyomvonal-változatával egyezik meg. Felhívom a figyelmét, hogy a MATrT. nem tartalmazza az M0 nyugati szakaszának megvalósítását, így a magasabb szintű jogszabállyal történő összhang biztosítása érdekében kérem a tervezett nyomvonal törlését.

A vasútvonalak tekintetében szintén tapasztalható ellentmondás a MATrT. és a TSZT között. Például a MATrT-ben meglevőként feltüntetett vonalszakaszokat a TSZT tervezett elemként ábrázolja (65-412 sz. szelvény). Ezekben az esetekben is indokoltnak tartom a javaslat felülvizsgálatát.

8. A tervezetek foglalkoznak Budapest világörökségi területeivel, azonban a TSZT és annak környezeti értékelése hibásan hivatkozik egyes világörökségi tárgyú jogszabályokra, az érintett világörökségi helyszín egyetemes értékét és védőövezete rendeltetését nem megfelelően tartalmazza, hibásan szerepel egy világörökségi várományos helyszín a javaslatban, valamint a világörökségi és világörökségi várományos területek térképi lehatárolása is pontatlan.

A világörökségi, valamint a világörökségi várományos helyszínek értékeinek védelmével kapcsolatos szabályokat a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény mellett a világörökségi területté jelölés hazai eljárásrendjéről, a világörökségi kezelési tervek tartalmi követelményeiről és elkészítésük rendjéről, a gondnokságokról, valamint a világörökségi területen az államot megillető elővásárlási jogról szóló 335/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet tartalmazza, tehát hibás a 315/2011. (XII. 27.) Korm. rendeletre utalás a TSZT-ben és annak környezeti értékelésében.

Budapest területén egy, a Világörökség Jegyzékbe 1987-ben kulturális kategóriában felvételt nyert, majd 2002-ben kibővített, „Budapest – a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út” elnevezésű világörökségi helyszín található. A helyszín kiemelkedő egyetemes értékét többek között a Duna két partjának festői látványa, az egykori Pest, Buda, és Óbuda településeinek szerkezeti sajátosságai, valamint az Andrássy út (beleértve az alatta futó földalattit) és környezetének (ideértve a Hősök terét, a Városligetet és a történeti belváros negyedeit és középületeit) városépítészeti együttese jelenti. Ezért kérem, hogy a TSZT-ben, illetve annak környezeti értékelésében ezek jelenjenek meg.

A világörökségi helyszín védőövezetének rendeltetése a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékei sértetlenségének, illetve hitelessége védelmének biztosítása, ezért a TSZT védőövezet rendeltetésével kapcsolatos megállapításait kérem pontosítani.

A várományos helyszínek körét a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelettel összhangban szükséges feltüntetni. „A Római Birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza” világörökségi várományos helyszín Világörökség Jegyzékbe jelölésével kapcsolatos intézkedésekről szóló 1288/2019. (V. 17.) Korm. határozatban foglaltaknak

megfelelően az Óbudai-sziget nem képezi a Világörökség Jegyzékbe jelölendő helyszín részét, így ennek törlését kérem a TSZT-ből és annak környezeti értékeléséből.

A fentiek mellett a világörökségi és világörökségi várományos területek térképi lehatárolását is pontosítani szükséges, mivel a világörökségi helyszín védőövezetének a 37051, 37052, 37053, 37054/18 helyrajzi számok is részei, viszont az Óbudai-sziget nem világörökségi várományos helyszín.

9. A tervezetek az OTÉK országos településrendezési követelményeinél egy esetben megengedőbb követelményt is tartalmaznak.

A Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) területfelhasználási egység tekintetében a megnövelt beépítési sűrűség érték alkalmazásához (2,0 m²/m² helyett 2,5 m²/m² szerepel a tervezetekben) – tekintettel arra is, hogy az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt egyéb feltételek teljesülnek – hozzájárulok.

A tervezetek elfogadását a záró szakmai véleményem figyelembevételével történt átdolgozást követően támogatom.

Budapest, 2021. január „19”

Tisztelettel:


Gulyás Gergely


TKF-72/29/1/2021.

2021-01-25

Karácsony Gergely főpolgármester úr
Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala
Budapest
Városház utca 9-11.

1581202115p1K

Intézkedésre / Véleményezésre / Tájékoztatásul kapja:	
T: dr. Szemere Tamás	
Másolatban:	
Határidő:	
Budapest,	
2021 JAN 25.	Főpolgármesteri Iroda Főpolgármesteri Titkárság

1 0 5 2