

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A tervezési területen a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet hatályos (a továbbiakban: KÖKÉSZ).

A termódosítás célja egyrészt a vonatkozó magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés és összhang megteremtése, másrészt a tervezési területen bekövetkezett és tervezett változásokra kiterjedő, a gazdasági területekre vonatkozóan a hulladékhasznosítással és a sírkőfaragással kapcsolatos szabályozási előírások felülvizsgálata, valamint a kiszolgáló utakra vonatkozó szabályozási vonalak felülvizsgálata.

A kerületi építési szabályzat módosítását 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 készíteni.

Megalapozó vizsgálathoz kapcsolódó észrevételek:

Az 1.1.2. Hatályos Integrált Városfejlesztési Stratégia és Integrált Településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai fejezet címe hibás, ugyanis a korábban hatályos IVS helyett került elfogadásra az ITS, a korábban hatályos jogi környezet alapján.

A „1.2. Helyzetelemző-, helyzetértékelő munkarész” -ben egy Problématérkép nagyban segítené a problémák beazonosíthatóságát. Az egyes elemek önállóan, részletesen bemutatásra kerültek a Helyzetelemző munkarészben, de az összevetésük hiányzik. A helyzetértékelésben szereplő azon állítás, mely szerint „az övezethatárok, a jogi telekhatárok és a tényleges területhasználat több helyen is eltér.” csak az Alátámasztó munkarész javaslatainál azonosítható, mint probléma.

A dokumentáció csak a TSZT „1. Területfelhasználás” tervlapjáról tartalmaz kivágot, ezt kérem kiegészíteni a 2-6. tervlapokkal (22. oldal).

Alátámasztó munkarészhez kapcsolódó észrevételek:

A Szabályozási javaslatokban szereplő „Javasolt szabályozási terv kivágata” mellett legalább a módosítással érintett elemek jelkulcsainak feltüntetése szükséges a terv megértéséhez.

A dokumentáció 141. oldalán az alábbi megállapítás szerepel:

„Az előzetes egyeztetések alapján az új fővárosi településtervben a beépíthető és a nem beépíthető határvonal mentén eltérő területfelhasználási – és ennek megfelelően eltérő övezeti – kategória fog szerepelni, melynek mentén a telek megoszthatóvá, sőt megosztandóvá válik. Ebben az esetben már nem szükséges előírni az alábányászott telekrészen a 10%-os beépíthetőséget, mivel az ide kerülő új övezet már beépítésre nem szánt, várhatóan Kb-En jelű övezet lesz.”

Ezen megállapítással kapcsolatban tájékoztatásul jelzem, hogy a Fővárosi településterv előzetes egyeztetési folyamatában ugyan felmerült a terület rendezésének szükségessége, azonban a területre a véleményezési eljárás alatt álló terv az általános használatok területi lehatárolása tekintetében nem módosult. A véleményezés alatt álló terv Fejlesztési tervlap 6. Környezet- és katasztrófavédelem tervlapján került új jelölés a területre, „Ásványi nyersanyag lelőhely” -ként.

A „13. Kupa Étterem telkén elhelyezhető funkciók felülvizsgálata” fejezetben a Javasolt szabályozási tervben javasolt a szöveges elem határának módosítása is.

A 42515 hrsz.-ú, Budapest X. kerület, Sírkert út - Újhegyi út találkozásánál fekvő ingatlanon álló, használaton kívüli épület – az egykori Kupa étterem – fővárosi rendeletben védett építmény. A terület tulajdonosa a partnerségi egyeztetés során jelezte telekalakítási szándékát, mely szerint a kiépített behajtóval rendelkező szomszédos telekrészt a telekalakítás során az említett védett ingatlanhoz csatolná. Így a tényleges használatnak megfelelően és a telekalakítás lehetővé tétele érdekében pontosításra kerül a két ingatlan között kijelölt „kialakítandó védőzöldsáv” helye és ezzel együtt a csatlakozó telken jelölt építési hely.

A tervezett telekalakítás nem érint védett építészeti értéket és nem befolyásolja kedvezőtlenül a terület karakterét, ezért örökségvédelmi szempontból támogatható.

További észrevétel, hogy az egykori Kupa étterem felújításának tervezése során kiemelt figyelmet kell fordítani az átalakítások gondos előkészítésére, különös tekintettel az épület tömegarányaira, homlokzati megjelenésére, anyaghasználatára, valamint a közvetlen környezet rendezésére. A munkálatok során garantálandó, hogy a védett épület szerkezetében, állékonyágában vagy építészeti értékeiben semmilyen károsodás ne keletkezzen.

A vizsgált terület határvonalán, a beavatkozással közvetlenül nem érintett zónában további két, fővárosi helyi védelem alatt álló építmény található: gyalogos aluljáró (hrsz.: 42516/2) és az egykori lóvasút-végállomás (hrsz.: 42520/2). A tervezés során ezen védett építmények értékeire és környezetük megóvására is figyelmet kell fordítani.

Az Alátámasztó munkarész egyebekben igen részletes és körültekintően elkészített anyag.

Jóváhagyandó munkarészhez kapcsolódó észrevételek:

A KŐKÉSZ javasolt módosítása a magasabbrendű jogszabályi környezet figyelembevételével, illetve azzal összhangban készült.

A KŐKÉSZ módosítása Budapest meglévő, illetve tervezett közlekedési rendszerét nem befolyásolja. A helyi közterületi elemek szabályozási vonalainak javasolt módosítása támogatható.

A javasolt módosítások zöldfelületi, környezeti szempontból összességében kedvezőek.

A TSZT-ben ábrázolt védelmi, korlátozási elemek (Feltöltött terület), célzott és részletes vizsgálatokon alapulva a KŐKÉSZ-ben tovább pontosíthatók, így a tervezési területre készült geotechnikai feltárási jelentés eredménye szerint pontosításra javasolt lehatárolás megfelelő.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a dokumentáció Budapest főváros településszerkezeti tervével és a Fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készült.