

## Melléklet

A JÓKÉSZ módosítás célja a rendelet szövegének pontosítása és kiegészítése, másrészt a JÓKÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv) valamint 2. melléklete (Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei) módosítása az alábbi két terület vonatkozásában telepítési tanulmányterv alapján az érintett ingatlanok fejlesztése érdekében:

1. terület: Hungária körút – Hős utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt tömb, ahol két új lakóépület összesen 452 (212+240) db lakással, valamint egy új szálloda épület 186 db tervezett szobaszámmal kerülne megvalósításra, ennek érdekében két új építési övezet kerül kijelölésre;

2. terület. Üllői út – Gaál Mózes utca – Magyarok Nagyasszonya tér – Bláthy Ottó utca által határolt tömb, ahol 1 db új lakóépület létesülne, amelynek érdekében egy új, a lakórendeltetést is megengedő építési övezet kerül kijelölésre.

A dokumentáció szerint a 2. terület esetében még folyamatban van a partnerségi egyeztetés, ezért a jelen véleményezési szakaszban a dokumentáció 1. területre vonatkozó részeit kell figyelembe venni.

A tervezett módosítás alapvetően helyi jelentőségű, Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára érdemi hatást nem gyakorol, Budapest közlekedési rendszerének fejlesztését nem érinti. Megjegyzendő azonban, hogy az iroda funkció helyett lakó rendeltetés létesítése esetén a közterületi parkolási (gépjármű-tárolási) igények várhatóan jelentősebb mértékben jelentkeznek, amely a közterületek használatát kedvezőtlenül befolyásolja.

A dokumentációban több helyen is (8., 11., 20. stb. oldal) Könyves Kálmán körút szerepel. Az 1. területet még a Hungária krt. határolja, ezért a megnevezést a dokumentumban javítani szükséges az 1. terület esetében (előfordul még helytelenül a „Könyves Kálmán utca” megnevezés is).

A 2.2.1. fejezet elején (9. oldal) szereplő megállapítás helytelen: „A TSZT a 2. jelű tömböt még jelentős változással érintettnek jelölte, amelyet a TFT már nem jelölt.” A megállapítás az 1. tömbre vonatkozik, ezt javítani szükséges. Emellett javítani szükséges a Fővárosi településfejlesztési terv rövidítését is, mivel az oldalon található ábra megnevezésében „FTT”, míg a fenti idézetben „TFT” szerepel.

A 12. oldal alján szereplő megállapítást a következőkkel javaslom kiegészíteni: „Fentiek alapján rögzíthető, hogy a vizsgált területek esetén nincs érdemi eltérés a TSZT 2021 és Budapest Főváros Településtervének Településfejlesztési terve egyeztetési anyaga között.”

A 13. oldal alján szereplő megállapítás, mely szerint „A tervezés során az FRSZ-ben előírt szintterületi sűrűségnek való megfelelést abban az esetben kell vizsgálni, ha a beépítettség és az építhető szintterületre vonatkozó határértékek módosulnak, mivel a hatályos KÉSZ alátámasztó munkarészeiben ez már igazolva volt.”, alapvetően helyes, azaz a módosítások megfelelnek az FRSZ 4. § (1) bekezdésének, ugyanakkor javítani szükséges a „szintterületi sűrűség” kifejezést „beépítési sűrűség”-re. Továbbá a bekezdést kiegészíteni szükséges a zöldfelületi átlagérték vonatkozásában, mert ennek hiányában a TSZT-nek való megfelelésről nyilatkozni nem lehet.

A „2.3 A meglévő állapot bemutatása” fejezetet (17-22. oldal) az 1. terület közhasználatú zöldfelületi ellátottságának vizsgálatával javaslom kiegészíteni. A terület ellátottsága igen kedvezőtlen, a legközelebbi közhasználatú, rekreációs célt is szolgáló zöldfelület a Tisztes utcai „park” (mérete kb. 450 m<sup>2</sup>), mely a

módosítással érintett területtől 300 m-en belül megközelíthető ugyan közúton, azonban mérete miatt inkább a környező további lakóépületekben élő lakosság igényeit szolgálja ki. Ennek megfelelően javaslom a kerületi építési szabályzatban is rögzíteni a lakóépületeket tartalmazó Vi-1/Sz-4 jelű építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírást:

„Az építési övezetben lakóépületek elhelyezése esetén telken belül gondoskodni kell legalább egy, az adott ingatlanon élők részére kialakított, kis korosztályos (0-6 éves) játszótér kiépítéséről.”

Ezt javaslom a területre vonatkozó településrendezési szerződésben is rögzíteni.

A „2.8 A tervezett fejlesztéssel összefüggő infrastruktúra fejlesztések” fejezet „2.8.2 Közműellátás” alfejezetében (38-39. oldal) az 1. terület esetében villamos teljesítményigény-csökkenést mutat ki a módosítás, annak ellenére, hogy a D épület fűtésére távhő helyett villamos segédenergiát igénylő hőszivattyú használata tervezett. A munkarészből nem derül ki, hogy figyelembevételre került-e a hőszivattyú villamosenergia-igénye. Kérem a fejezet kiegészítését.

A „2.9. Szabályozási koncepció fejezetben a 41. oldalon a Vi-1/Sz-4 jelű építési övezetre vonatkozó új, 92. § (2b) bekezdésében szereplő „...megépített épületben a 28.§ (8) bekezdését...” szövegrészében elírás szerepel, helyesen: „...megépített épületben a 27.§ (8) bekezdését...”. Ezt a Jóváhagyandó munkarészben szereplő rendelettervezetben is javítani szükséges.

A „2.9. Szabályozási koncepció fejezetben a 44. oldalon bemutatott határértékeket tartalmazó táblázat fejléce hiányzik, ezt pótolni szükséges.

A dokumentáció szerint a „csapadékvíz terhelést a funkcióváltás nem befolyásolja, így azzal jelen esetben nem számolunk”, a vízfogyasztás és csatornaterhelés viszont növekszik – ezek vonatkozásában „az előzetes közműüzemeltetői nyilatkozatok beszerzése folyamatban van”. Amennyiben az iroda funkció helyett a lakó funkció valósulna meg, ennek feltételül – a közműszolgáltató előírásától függetlenül – kérem annak előírását kifejezetten a tárgyi tömbök esetén, hogy a – vélelmezhetően egyesített szennyvízhálózatot terhelő – a többlet szennyvízterhelés mértékével megegyező mennyiségű csapadékvíz-mennyiséget kizárólag késleltetett módon szabad a befogadó hálózatba vezetni. Amíg az ezt biztosító műtárgyak kiépítése igazoltan nem valósul meg, addig a lakások ne kaphassanak használatbavételi engedélyt.

Az épületek magassága nem illeszkedik a környező beépítéshez, a közvetlen szomszédhoz képest +3-4 emelettel nagyobbak a tömbök; a visszaléptetés hiánya az utca felé rontja a térérzetet. A benapozás romlik, különösen a szomszédos lakások esetében.

Véleményem szerint a Hungária körút ezen szakaszán a járda + zöldsáv + kerékpárút csak úgy fér el korrekt módon, hogy a járda az ingatlan területén halad, amint az a tömb már beépített részén meg is valósult. A jelenleg beépítetlen telekrészénél is ugyanilyen megoldás szükséges, kérem ennek biztosítását szabályozási tervi eszközökkel, kötelezően közhasználatra átadandó terület, vagy közforgalomra megnyitott magánút területe.

A kerületi építési szabályzat módosítása csak a TSZT-t érintő, jelzett, zöldfelületi átlagértékre vonatkozó kiegészítés után hagyható jóvá, egyéb észrevételeim megfontolását kérem.