

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Az érintett területre hatályos kerületi településrendezési terv: Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ).

A KÉSZ módosítás célja, hogy biztosítsa a szükséges szabályozási háttérrel az IKEA Lakberendezési Kft. által tervezett beruházáshoz a Budapest XXIII. kerület, Bevásárló utca 4. szám alatti, 195836/32 hrsz.-ú ingatlanon. A Fejlesztő a meglévő áruház épületét, valamint annak kiszolgáló és kiegészítő funkcióit (parkolóterület, tároló terület, dokkoló területek) kívánja bővíteni. A részletes településrendezési vizsgálat feltárta, hogy sem a meglévő, sem a tervezett állapot nem felel meg az érintett építési övezetre előírt minimális zöldfelületi beépítési paramétereknek, ami ellehetetlenítené a kötelező telekalakításokat és a hosszú távú fejlesztések megvalósítását.

Az országos előírások figyelembevételével a zöldfelületi minimum határérték 40%-ról 20%-ra történő csökkentését javasolja a módosítás.

A szabályozási terv tartalmazza a Vecsés út jövőbeni fejlesztése érdekében korábban kijelölt közút-szabályozási vonal és a hozzá kapcsolódó közlekedési infrastruktúra-területek pontos érvényesítését az érintett ingatlan területén.

Észrevételek a Megalapozó vizsgálatok részhez:

Az „1.1. Az ingatlan és környezetének bemutatása” című fejezetben szereplő légifotók mintegy 10 éves állapotot mutatnak az áruház építésének időszakából, ezek helyett javasolt aktuálisabb felvételeket szerepeltetni a dokumentumban.

Az 1.2.6. Közművizsgálat fejezetében található, a közműhálózatot bemutató vizsgálati ábrákat a jobb láthatóság érdekében javasolt megfelelő formában közzétenni, illetve jelmagyarázattal ellátni. Továbbá javasolt kiegészíteni azon magánhálózati elemekkel, amelyeket az egységes, elektronikus közműnyilvántartás (e-közmű) nem tartalmaz. Ilyen elem például a terület szennyvízelvezetését biztosító átemelő, szennyvízcsatorna, mert az e-közmű alapján a terület szennyvízelvezetése jelenleg nem biztosított.

Észrevételek a Jóváhagyandó munkarészhez:

A KÉSZ módosítás eredményeként a telken belüli zöldfelületek aránya a jelenlegi, kb. 35%-ról közel felére, 20%-ra csökkenne. A zöldfelületek tervezett csökkentése és a további beépítések, burkolt felületek növelése a zöldfelületi rendszer és a helyi klimatikus viszonyok szempontjából kedvezőtlen. Javasolt megvizsgálni legalább 25-30%-os zöldfelületi arány biztosításának lehetőségét, akár alternatív eszközök (zöldtető, zöldhomlokzat) alkalmazásával.

Továbbá megfontolásra ajánlott az alátámasztó munkarész „3.2. A településképvédelmi rendeletről szóló rendeletmódosító javaslata” című fejezetben tájékoztatásként szereplő, a terület fásítására vonatkozó szabályozási javaslatot a településképi rendelet helyett a KÉSZ-ben szerepeltetni. Az érintett Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetre vonatkozóan a munkarészben szereplő javaslatnál nagyobb mértékű fásítást eredményező, legalább 100 m² zöldfelületenként 1 db lombos fa és 10 db cserje telepítését javasolt megkövetelni.

A Klíma és Környezetügyi ágazat véleménye:

A tárgyi szabályzatmódosításban a zöldfelület minimális mértéke 40%-ról 20%-ra csökken. A 195836/32 hrsz-ú telken a meglévő csarnoképület 4564,71 m² alapterülettel bővül, a személyzeti parkoló területe pedig 1085,57 m²-rel kerül kibővítésre. Egy 767,24 m² terület nagyságú tároló terület, továbbá egy 814,46 m² terület nagyságú dokkoló terület kialakítása is tervezett, ezzel csökkentve a meglévő zöldfelületeket. A telek területének legnagyobb részét lefedő 1062 férőhelyes parkoló zóna további 3376,18 m² parkoló területtel kerül kibővítésre. A közlekedési szokások és tendenciák alapján távlatban további parkolóhelyek és burkolt felületek kialakítása válhat szükségessé, erre a célra nagyságrendileg 8000 m² tartalékterület szükséges. Ezzel együtt a tervezett állapot szerint a területen összesen 7369,97 m² zöldfelület kerül megszüntetésre.

A dokumentáció a gazdasági terület építési övezetbe tartozó telekrészt vizsgálja. Álláspontunk szerint ez a megközelítés téves. A tárgyi terület valójában az M5 autópálya bevezető és a Nagykőrösi út között fekvő bevásárlóközpont területén fekszik, attól nem elválasztható módon, annak részeként. A befektetői igények 1-1 ingatlanra vonatkozó, a teljes érintett területet nem, kizárólag a közvetlen tömböt vizsgáló megközelítése, valamint a befektetői igények egyirányú, kizárólag a beépítési paraméterekhez kötődő, így elsősorban a minimális zöldfelületi arány csökkentéséhez vezető kielégítése ellentétes a Budapest Környezetvédelmi Programjában, valamint Budapest Főváros Klímastratégia és Fenntartható Energia és Klíma Akciótervében megfogalmazott, a fenntarthatósági elvek, adaptációs és felkészülési célkitűzések betartására, betartatására vonatkozó elvárásainak.

A jelenleg hatályos KÉSZ tartalmaz a csapadékvíz késleltetésére vonatkozó általános és övezeti előírásokat is, utóbbiak azonban a tárgyi övezetre nem vonatkoznak. A tervezési területen a záportározó kiépült, amelynek területében változás nem tervezett. Amennyiben szakmérnöki számításokkal alátámasztható, hogy a már kiépített záportározó, valamint a meglévő és tervezett olajfogó berendezések az újonnan kialakítandó burkolt felületek és új beépítés hatására keletkező többlet csapadékvizeket is kezelni tudják, be tudják fogadni, akkor csapadékvíz-gazdálkodási szempontból észrevétel megtételét nem tartjuk szükségesnek.

A közlekedésből származó levegőterhelés mérséklésére a telken belül - és főleg a telekhatárok mentén - többszintű növényállomány kialakítása javasolt. A városi hőszigetelés mérséklése, valamint a területre hulló csapadékvizek helyben tartása – ezzel a mikroklimatikus viszonyok javítása - érdekében a meglévő épület bővítményeként, vagy újonnan megvalósuló épületek, építmények esetében, továbbá a meglévő lapostetős épületrészek esetében a lapostetőt legalább extenzív zöldtetőként szükséges kialakítani.

Összefoglalás:

A KÉSZ módosítása védett, vagy védelemre érdemes természeti értéket nem érint, a zöldfelületi rendszerére, környezeti állapot szempontjából várhatóan ugyanakkor lokálisan kedvezőtlen hatással bír, ezért a fenti, zöldfelületek nagyságának, intenzitásának növelését célzó javaslatok megfontolását kérem.

Közlekedési és közmű szempontból a Fővárosi Önkormányzat kompetenciakörébe tartozó meglévő infrastruktúrát nem érinti, és annak tervezett fejlesztését sem befolyásolja.