

Az érintett területre Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatról szóló 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) hatályos.

A KÉSZ módosítás célja, hogy a Budapest II. kerület, Pálos utca 2. alatti, 10919/2 hrsz-ú ingatlanok, a volt Rege Szálló telkének fejlesztése lehetővé váljon. A módosítási javaslat Budapest hegyvidéki zónájában elhelyezkedő, Budakeszi út menti 10919/2 hrsz-ú telken új, Ln-3/EI/SZ-2 jelű építési övezetet jelöl ki, a környezetben kiugróan nagy övezeti paraméterekkel, ami mintegy 60 lakásos új fejlesztés lehetőségét teremtené meg.

A Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció fejlesztési célrendszerében foglaltak a hegyvidéki zóna sajátos adottságainak megfelelő célokat és eszközöket fogalmaz meg, amelyek védelmet biztosítanak értékeinek. Az 5. *Egészséges környezeti feltételek megteremtése* cél specifikus eszközei között szerepel, hogy a zónában a biológiai aktivitás megőrzése érdekében csak jelentős közérdek esetében engedhető meg a beépítési intenzitás növelése; a 9. *Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet - kompakt város* cél terület-specifikus eszközei között szerepel, hogy

- nem kívánatos a zóna sűrűségének növelése,
- a területi tartalékkal rendelkező meglévő lakóterületek kapacitása használható ki magas zöldfelületi arány biztosítása mellett.

A cél 9.16. (*Élhető és egyszerre fenntartható lakóterületek*) feladata, szerint meglévő lakóterületek megújításánál biztosítani kell a rekreációhoz szükséges zöldfelületeket.

A terv javasolt szabályozása a fentiekre nincs tekintettel. Az egykori Rege szálló telkének beépítettsége már jelenleg is kiugróan a legmagasabb a környezetében (35%-os), az itt működő funkciók által generált hatások jelenleg is erőteljesen terhelik a környezetet. A tervezett KÉSZ módosítás nyomán létrehozható még nagyobb beépítettség tovább rontaná a környezeti terhelést, fokozná a Budakeszi út forgalmi jelenlegi túlterheltségét.

Hegyvidéki környezetben lévő, lakóterületi besorolású területre vonatkoztatva a tervezett paraméterek elfogadhatatlanul magasak: a terv a hatályos KÉSZ szerinti 10 %-os beépíthetőséget a jelenlegi túlépített terepszint feletti beépítettségi állapot (35 %) fölé, 45 %-ra emeli, a megengedett 15 %-os terepszint alatti beépítettséget 75 %-osra módosítja. A hatályos 0,3-as szintterületi mutató (szmá: 0,2 és szmp: 0,1) helyett 2,1-re módosulna (szmá: 1,6 és szmp: 0,5), a jelenleg legnagyobb épületmagasság 7,5 m helyett 15 m lenne megengedett, épületrész 25 méteres legmagasabb ponttal lenne létesíthető.

Úgy a terület beépítettsége, mint magassága, valamint a tömeges lakásépítésre jellemző épülettömeg-alakítás idegen és zavaró a védett műemlékek közvetlen szomszédságában elhelyezkedő, műemléki környezetbe sorolt telken. A város számos szempontból védett zónájában nem lehet mérce a korábbi városfejlesztési korszakokból ránk maradt elhibázott fejlesztésekhez igazodni.

A dokumentáció 102. oldalán szereplő összehasonlító paramétertáblázatban a jóváhagyandó munkarészben szereplő értéktől eltérően van feltüntetve a javasolt beépítési mérték (40%/ §55%).

A tervezési terület táji, természeti szempontból értékes, országos jelentőségű védett, erdősült településszerkezeti egység közé ékelődő, jellemzően beépített területsáv része. A beépítési mérték jelentős növelése (terepszint felett: 10% → 40%, terepszint alatt: 15% → 75%) és a legkisebb zöldfelület arányának csökkentése (75% → 45%) zöldfelületi, településökológiai és a környező táji adottságok szempontjából is rendkívül kedvezőtlen. A teljes értékű zöldfelület ilyen mértékű csökkentése nem összeegyeztethető a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció 5.1. feladatával (*A biológiailag aktív felületek és a zöldfelületi intenzitás növelése*). Hasonlóképpen ütközik a magas beépítési intenzitás a koncepció 7.5. feladatával is (*A városkaraktert meghatározó látvány védelme, a magasházak elhelyezésének szabályozása*), mivel látványérzékeny a tervezési terület. Bár a terület meglévő beépítettsége meghaladja a hatályos paramétereket, a fentiek alapján a paraméterek ilyen jelentős mértékű, a meglévő állapot szerinti beépítési mértéket is meghaladó módosítása szakmai szempontból nem támogatott. Legfeljebb a meglévő állapot szerinti beépítettséget indokolt határértékként meghatározni.

A tervdokumentáció a Budapest főváros településszerkezeti tervében foglaltaknak megfelelően tartalmazza a zöldfelületi átlagérték számítást és a zöldfelületi átlagérték igazolását.

Javaslom az érintett területet is határoló, korábban a Budakeszi út fejlesztésére készített tervek figyelembevételét.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a hegyvidéki környezetben az igen magas beépítési intenzitású fejlesztést lehetővé tevő termódosítás kifejezetten kedvezőtlen, ellentétes a hatályos Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióban foglalt fővárosi fejlesztési célokkal és elvárásokkal, ezért településrendezési szempontból a tárgyi KÉSZ módosítást nem tartom támogathatónak.