

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Általános észrevételek

A Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal – kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2018. (VI. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) jelen módosításai a kerület déli területeinek a Dunához közelebbi, helyenként változtatási tilalommal érintett részeit érintik, tekintettel arra, hogy a legtöbb fejlesztés és átalakulás ebben a térségben várható.

A szabályozás során célként követett beépítési sűrűség csökkentése és a telken belüli legkisebb zöldfelületi arány növelése általánosan kedvező, a városrész élhetőségének javítását elősegítő törekvés.

A hatályos KÉSZ-ben szereplő, *tervezett szabályozási vonalak* felülvizsgálata a város működésének biztosítása érdekében indokolt.

A kerületben a beépítési intenzitás mérséklésének fontos eleme a szintterületi mutatók általános, 20% körüli csökkentése, amely támogatja az élhetőbb környezet megvalósulását, a túlépítés kockázatának csökkentését.

A zöldfelületi intenzitás szempontjából kedvező fejlesztési irány a beépítés intenzitásának csökkentése mellett a teljesértékű zöldfelületek egyidejű növelése, valamint számos, a tervezett módosításokkal érintett építési övezet esetén az előírt legkisebb zöldfelületi arány (a legtöbb esetben legalább) 5%-os növelése. Ezzel összefüggésben kiemelendő, hogy a településszerkezeti tervben az érintett területfelhasználási egységekre meghatározott zöldfelületi átlagértékek teljesülnek (a dokumentáció 5. fejezetében tételesen igazolásra került).

A fővárosi településszerkezeti terven – és a fővárosi új településterven – jelölt „szerkezeti jelentőségű zöldfelületi elem” megvalósítását több tervezett módosítás is támogatja. Ezek a Duna-part menti sétány, illetve a sétányhoz kapcsolódó zöldfelületek kialakítását szolgálják és teljes mértékben illeszkednek a város településrendezési dokumentumaihoz, illetve a Radó Dezső Tervben meghatározott irányokhoz (pl.: „Kelenföldi Duna-parti zöldfolyosó kialakítása” érdekképviselési projekt).

A gyalogos, kerékpáros kapcsolatok megfelelő működését segíti a több módosítással érintett építési övezetben kijelölt „Közhasználat elől el nem zárt magánterület” szabályozási elem.

A módosítással érintett terület egységekké kapcsolatos észrevételek

I. A Galvani út menti területek I. szakasz – Galvani út – Duna part – Kondorosi út – Szerémi út által határolt terület:

- K9-B1 terület: a *BFAF/18/1/2022 iktatószámú, Új Duna-híd budai hídfőtér kibővítése - állami költségvállalás tárgyú állami titkári elrendelés*en alapuló javasolt közterületi határ az FRSZ eltérési szabályai alapján kialakítható, azonban határának töredezett vonalvezetése nélkülözi egy Duna-híd hídfőjéhez méltó nagyvonalúságot. Zöldfelületi intenzitás szempontjából kedvezőtlen a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” szabályozási elem kiterjedésének csökkenése az érintett területen, de elfogadható kompromisszum a tervezett híd helybiztosítása érdekében.

- K9-A1 terület: a zöldfelületi intenzitás szempontjából kedvező a tömb közepén, valamint északi, keleti és nyugati szegélyén a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” szabályozási elem bevezetése. A 20 m széles zöldsáv (Galvani utat kísérő Zkk-XI-01 övezet) kijelölése kedvező szabályozási elem, ugyanakkor ennek a folytatása a Duna-partig a szabályozási terv szintjén nem biztosított (a Budafoki útig tart). Az É-D irányú gyalogos kapcsolatok biztosítottak a tömb közepén „közforgalom által el nem zárt magánút” kijelölése révén.

II. A Galvani út menti területek II. szakasz – Galvani út – Szerémi út – Kondorosi út – Fehérvári út által határolt terület

- K9-B2 terület: a zöldfelületi intenzitás szempontjából kedvező a tömb közepén, valamint keleti és déli szegélyén a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” szabályozási elem bevezetése. A Szerémi út felől indulva 20 m széles, a Kondorosi út irányába elkeskenyedő zöldsáv (Galvani utat kísérő Zkk-XI-01 övezet) kijelölése kedvező szabályozási elem, amely kapcsolódik a K9-A1 területen kijelölt Zkk-XI-01 övezethez.

- K9-A3 terület: a zöldfelületi intenzitás szempontjából kedvező a tömb déli szegélyén a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” szabályozási elem bevezetése. A Galvani utat kísérő Zkk-XI-01 övezet kijelölése kedvező szabályozási elem, amely kapcsolódik a K9-B2 területen kijelölt Zkk-XI-01 övezethez. Előremutató szabályozás a Galvani út mentén (Vi-2-Xi-03 építési övezet) új elemként javasolt rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) kijelölése 40 méteres sávban.

-K9-A4 terület: a zöldfelületi intenzitás szempontjából kedvező a tömb közepén kijelölt „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” szabályozási elem bevezetése. A 3798/4 hrsz.-ú telek esetében az építési helyen belül két esetben az építési helyen belül eltérő beépítési magasság szabály került alkalmazásra, amelyen belül az építési övezetben meghatározott 21,0 méteres beépítési magasság mellett is csak 15,0 méter lehet a párkánymagasság. A rendelkezés beépítési javaslat nélkül nem kellően alátámasztott, véletlenszerűnek tűnik.



11.2. ábra: A 16/2018. (VI.6.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott KÉSZ-9 1.a.mellékletének kivágata az érintett területre – hatályos állapot



11.3. ábra: A 16/2018. (VI.6.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott KÉSZ-9 1.a.mellékletének kivágata az érintett területre – tervezett állapot

- K9-A5 terület: a zöldfelületi intenzitás szempontjából kedvező a tömb közepén kijelölt „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” szabályozási elem bevezetése.

III. A Kondorosi út – Szerémi út – Építész utca – Fehérvári út által határolt terület vegyes intézményi és változással érintett területei

-K9-A7 terület: a zöldfelületi intenzitás szempontjából kedvező az Építész utca felől kijelölt „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” szabályozási elem bevezetése.

A Fehérvári úttal párhuzamos Inga utca a lakóépületek megépítésével lezárt magánterület lett, a Budapesti Közlekedési Központhoz panaszok érkeztek ezzel kapcsolatban. A tömb belső feltárása, megközelíthetőség javítása érdekében legalább gyalogos és kerékpáros forgalomra javasolt megnyitni a tömbbelső.

IV. Építész utca – Szerémi út – Vegyész utca – Fegyvernek utca által határolt terület

- K9-A8 terület: a tervezett gyalogút mentén kijelölt „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” kedvező szabályozási elem a Kunhegyes utca tengelyében a terület zöldfelületként történő átalakulása érdekében. Kedvező elem a Karcag utca keleti oldalán javasolt új, eltérő beépítési magasság szabály esetén a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke az út nyugati oldalához igazodó meghatározása.

- K9-B5 terület: az Lk-1-IX-09 építési övezetben javasolt párkánymagasság értéke nem releváns állagmegóvás, átalakítás, felújítás esetén, mivel egyik építési tevékenység sem eredményezi a párkánymagasság növekedését.

V. A Hunyadi János út és a Duna part közé eső terület a 43587/3 hrsz-tól északra

- K9-A9 terület: a Duna-part mentén tervezett sétány megvalósíthatósága érdekében kedvező szabályozási elem a közhasználat elől el nem zárt magánterület jelölés kiterjesztése a tervezett módosításoknak megfelelően. (A helybiztosítást elsősorban a kiszabályozással javaslom, a közhasználat elől el nem zárt magánterületként való kezelést csak akkor, ha a kiszabályozás, illetve annak végrehajtása nem lehetséges.)

VI. A Hunyadi János út – Dr. Papp Elemér utca – Duna part által határolt terület a 43587/3 hrsz-tól délre

-K9-A10 terület: a Duna-part mentén tervezett sétány menti zöldfelületek kialakítása érdekében kijelölt „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” kedvező szabályozási elem. Az albertfalvai szennyvíz szivattyútelep 43587/3 hrsz. telkétől számított 25 méteres sávban javasolt lakó rendeltetés korlátozással érintett terület jelölés - a lakó rendeltetés védelme és a későbbi használati konfliktusok elkerülése érdekében - kedvező. (A Duna menti sétány és kerékpárút helybiztosítása érdekében elsősorban a kiszabályozást javaslom, a közhasználat elől el nem zárt magánterületként való kezelést csak akkor, ha a kiszabályozás, illetve annak végrehajtása nem lehetséges.) Ugyanerre a területsávra a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” jelölés is rákerül, ezzel közlekedési szempontból csak akkor lehet egyetérteni, ha nem akadályozza burkolt sétány és kerékpárút kiépítését.

VII. A Mezőkövesd utca – Hunyadi János út – Kitérő út – Fehérvári út által határolt terület

- K9-A11 terület: a javasolt közterületi határ az FRSZ eltérési szabályai alapján kialakítható.

- K9-A12 terület: az elektromos alállomás alatti területek egy része a Vt-M-XI-04 építési övezetbe tartozik, ahol a lakó rendeltetés elhelyezése megengedett. A területrésze javasolt lakó rendeltetés korlátozással érintett terület jelölés indokolt.

VIII. A Kitérő út – Kőtár út – Hunyadi János út által határolt terület mellékközponti területei

Az Albertfalvai híd csomópontjának helyigénye aktuális (a jelenlegi közúthálózati koncepciónak megfelelő) tervek hiányában jelenleg nem ismert. A jövőben e szabályozási igény változásával számolni kell, egyelőre a javaslatban szereplő (jelenlegi) szabályozást megfelelőnek tartom.

XII. A Fehérvári út – Albertfalva tér – Bükköny utca – Albertfalva utca által határolt területen belül a 43031/4 hrsz. kiskereskedelmi telek szabályozása

A telek északi felében egy építési helykijelölése, és a terület déli részéről az építési hely törlése kedvező irány.

A tárgyi KÉSZ módosítás a következő fővárosi helyi védelem alatt álló épületeket érintik:

- a 3823/6 hrsz-ú telken az egykori Vas- és Fémipari Kutatóintézet Fehérvári úti épületszárnya és a Galvani út menti shed-tetős csarnoka
- az Építész utca – Karcag utca – Vegyész utca – Fegyvernek utca által határolt terület egységes karakterű beépítése, épületegyüttese (OTI-telep)
- a 43587/14 hrsz-ú telken az EMAG egykori kazánháza és kéménye
- a 43587/11 hrsz-ú telken álló nyerstégla burkolatú toronyépület
- a 43903/3 hrsz-ú telken álló áramátalakító épület.

A szabályozási határértékek, a szabályozási tervlap és a rendelet normaszövegének javasolt módosításai örökségvédelmi szempontból elfogadhatók.

Közlekedési szempontú észrevételek

A dokumentáció nem tartalmaz közlekedési munkarészt, amelyben az ebből fakadó várható hatások összegzésre kerülnének és a közlekedési infrastruktúrára vonatkozó követelmények, változások ki lennének fejtve.

A barnamezős és alulhasznosított területek fejlesztése következtében megjelenő közlekedési többletigény, a külön-külön fejlesztett tömbök hatásai összeadódva olyan nagyságú forgalmi igényeket indukálnak, amelyek a teljes terület közlekedési rendszerének átgondolását tehetik szükségessé.

Városrendezési szempontból támogatható a szándék, hogy bevezetésre kerül a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szabályozási elem. A TRSZ-készítésre jelölt területek nagy többsége közvetlenül a fővárosi tulajdonú és kezelésű főúthálózathoz csatlakozik, illetve a területen végrehajtható fejlesztések összesített hatása a főváros közlekedési rendszerét érinti és átfogó, egységes szemléletű kezelést, összehangolást igényel, ezért a településrendezési szerződésekbe szükséges bevonni a Fővárosi Önkormányzatot, illetve a BKK-t.

A távlati Budafoki úti villamos megvalósíthatósága érdekében az érintett területen javasolom végig vezetni a szélesebb szabályozási szélességet. A keresztmetszetben biztosítandó elemek: széles járda – fasor – irányhelyes kerékpárforgalmi létesítmények – 2 vágányos villamospálya megállóval – 2x2 forgalmi sáv). A szabályozási tervlapon javasolom feltüntetni legalább tájékoztató elemként a jelenleg vizsgálat alatt álló két nyomvonal lehetőséget a Szerémi úton és a Budafoki úton.

A Duna menti területegységek fejlesztésének, beépítésének feltételeként megköthető településrendezési szerződésekben a Duna-menti sétány és kerékpárút kialakításának kötelezettségét szerepeltetni szükséges (előzőleg elkészítendő egységes koncepcióterv alapján). Ezen túl azonban a sétány és kerékpárút hosszú távú fenntarthatósága, időkorlát-mentes használhatósága, egységes üzemeltethetősége érdekében kívánatos, hogy ezek a létesítmények közterületen legyenek, ezért javasoljuk ezek terülsávjainak közterületté kiszabályozását.

A Fővárosi Közgyűlés által jóváhagyott Kerékpárforgalmi főhálózati terv valamennyi elemét kérem kötelező elemként feltüntetni a szabályozásban.

A Szerémi úton kötelező elemként jelenjen meg a kétoldali kerékpárforgalmi létesítmény.

A szabályozási vonalak felülvizsgálatával kapcsolatosan a feltüntetett javaslatokkal egyetértek, azzal a kiegészítéssel, hogy a Duna menti, közcélú használatra szánt területeket (elsősorban a sétány és kerékpárút területét) is javaslom közterületként szabályozni.