

Bp., XIII. ker. DAGÁLY FÜRDŐ területére vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv módosításának tárgyában lefolytatott partnerségi egyeztetés során beérkezett
VÉLEMÉNYEKET ÉS a rá adott VÁLASZOKAT ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

Véleményező	Vélemény	Válasz
Levegő Munkacsoport	A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű tárgyi fejlesztés környezetvédelmi és városrendezési szempontból előnyös célja, hogy a rakparti főút meghosszabbítása II. rendű főút helyett gyalogút és kerékpárút számára lesz kialakítva. Az övezeti paraméterek a jelenleg érvényes Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzathoz képest megváltoznak: a beépítés mértékének 25 %-ról 30 %-ra növekedne (ez a tervezett KSZT módosításban végül csak terepszint alatti beépítésként jelenik meg, ami viszont a korábbi 35 %-os terepszint alatti beépítéshez viszonyítottn csökkenést jelent). A zöldfelület 50 %-ra való csökkentését azonban aggályosnak tartjuk, tekintettel arra, hogy a Dagály fürdő területe „Védelemre javasolt jelentős zöldfelületű intézménykert”. A KSZT tervezet közli a Dagály fürdő területén lévő fák teljes felsorolását, és a Fafelvétel I. és II. lapokon a sorszám szerint beazonosítható ábrázolását. A Zöldfelületek vizsgálata című lapon látható, hogy a jó dendrológiai állapotú és általános dendrológiai állapotú faegyedek főleg a terület északi részén vannak. A „Favédelem – kivágás – fapótlás” című fejezet szerint 26+31+51 db fa lesz itt kivágandó a tervezett létesítmény miatt. Nem világos azonban, hogy hol kerülnek megfelelő arányú pótlásra a tervezett épület helyszükséglete miatt kivágandó fák. Amennyiben ez nem az IZ keretövezetben lévő telek területén történik, a biológiai aktivitásérték a keretövezetben csökkenni fog azzal a területtel, melyet az új épület elfoglal. A tervezett épület funkcióinak ismertetésén kívül a KSZT Alátámasztó munkarészeiben a tervezett befogadóképességet is közölték. Az egyes funkciókhoz szükséges helyigény azonban nem lett részletezve, így az sem ismert, hogy az épület tömege hogyan fog elhelyezkedni az I. számú építési hely területén. Nyilván nem az egészet fogja elfoglalni, hiszen akkor nem csak a 25 %-os, hanem a 30 %-os beépíthetőséget is túllépné a többi építési hely (2.-6) területét is figyelembe véve. (Javasoljuk az 55. oldalon közölt Területi mutatók adatainak részletesebb magyarázatát.) Nem állapítható meg előre, hogy az északi terület értékes faállományából a Szabályozási Tervlapon jelölt „megtartandó” fákon kívül mely fák lennének még megmenthetők, mely fák kerülnek az épület miatt szükségszerűen kivágásra. A megmenthető fák védelmét az építési szabályzat előírja, a KVSZ 7.b/19. számú melléklete II. A szabályozási terv kiegészítő rendelkezései 6.2. pontban. Javasoljuk e pont szövegéből törölni az „50 cm-nél mélyebb” meghatározást. Semmilyen alapozási munkát ne lehessen végezni a megtartandónak jelölt fák törzsétől számított 3 m-en belül. Javasoljuk továbbá, hogy a kivágott fák pótlása lombtömeg szerint történjen, jelentős részük a fejlesztés céljához méltó módon megtervezendő épület mellett és közelében, természetesen, a gyökérzet fejlődéséhez megfelelő távolságban ott, ahol az funkcionális szempontból megoldható. Olyan kertészeti- és látványterv készítése	• A zöldfelületi arány jelenleg telken belül 58% és tömbön belül 55%. A tervezett létesítmény jellemzően burkolt területeket (utak, aszfaltpálya, parkoló, medence) vesz igénybe, így a tervezett 50%-os zöldfelületi minimummal még a keretövezetben előírtak betarthatók. • A fák jelentős része átlagos vagy gyenge dendrológiai állapotban van. A teljes értékelés érdekében a vizsgálat jelzi - az egészségi állapoton túl - az értékes fajokat, törzsátmérőket. A kivágásra kerülő fák pótlása telken belül nem lehetséges. Telken belül pótlási helyek: épület előtti tér, gazdasági udvar zöldfelületei, parkoló, Népfürdő utca menti zöldfelület, Dagály fürdőhöz csatlakozó tereprészük fásítása. A Dagály fürdő strandfunkciója benapozási igényének biztosítása érdekében a telken belüli jelentős fásítás nem célszerű. Telken kívül a határos közterületek fásíthatók – a közművek figyelembevételével. A fennmaradó pótlást vagy más területeken vagy kompenzáció formájában lehet biztosítani. Az épület által elfoglalt hely pótlásaként a biológiai aktivitást intenzív növénytelepítéssel lehet biztosítani. Jelenleg lombkoronaszint és árnyékos gyepszint található az északi telekrészen. A tervezett állapotban lombos fa, cserjeszint, talajtakarók (rézsűn különösen) és gyepszint alkotja a zöldfelületeket. • Az építési engedélyezési tervhez részletes favédelmi és fakivágási terv készül, pontos kimutatással a kivágandó fákról (faj, törzsátmérő, koronaméret, állapot), a kivágás okairól. Az épület, a gazdasági udvar szintje, kiszolgáló utak vonalvezetése, a terepszintek tervezése során a meglévő fákat a terv igyekszik figyelembe venni a működési igények kiszolgálása mellett. • A fák 3 m-es környezetében az 50 cm feletti alapozásra sétány szegélyépítésénél, utcabútorok (pad, hulladékgyűjtő) elhelyezésénél lehet szükség, javasoljuk megengedni e beavatkozásokat. • A kivágott fák pótlásáról a kerületi rendelet törzsátmérő alapján rendelkezik. A lombkoronaszint szerinti pótlást abban az esetben lehetne jól alkalmazni, amennyiben arányosan fejlett lombkorona fejlődik. Jelen esetben viszont sok a hiányos lombzatú sérült koronájú fa, a magasan kezdődő lombzat. A fák törzsátmérő szerinti pótlását javasoljuk az egészségi állapot figyelembevételével. • A fák kezelése rendkívül fontos, majdnem minden fa beavatkozásra vár. A részletes szakvélemény minden fára tartalmazza a szükséges teendőket. A fák jelentős része hanyatló életciklusban lévő nyár, a szabályozási tervlapon a hosszabb életciklusú fákat jelöltük megtartandóként. Összeállította: Csuportné Tátrai Judit táj- és kertépítész, vezető tervező

	lenne szükséges, mely a fák tovább növekvő lombkoronáját az épület külső megjelenésének részévé teszi. A fák állapotának vizsgálata alapján készült szakvélemény szerint megfelelő kezeléssel sokkal több fa lenne megmenthető, mint amennyit a szabályozási tervlapon megtartandónak jelöltek. Ezek nagy része - a „Zöldfelületek vizsgálata” című Z - 1. lapon „gyenge dendrológiai állapotú” fáként jelölve – valószínűleg a „megtartandó zöldfelület” területen helyezkedik el. Ezért javasoljuk, hogy megtartandó faként jelöljék a szabályozási tervlapon a szakszerű kezeléssel megmenthető fákat is. Szerintünk egy ilyen jelentős „mérete és zöldtömege alapján” „klimatikus távhatást” kifejteni képes zöldterület rendszeres kezelése fontos feladat!	
Kocsis Csaba, kerületi lakos (1133 Budapest, Tutaj u. 6/B)	A Nemzeti Sportközpontok által a főpolgármesterhez írt településrendezési eszköz módosítását kérő levél (továbbiakban: kérelem) szerint a tervezéshez szükséges a hatályos Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT), a Főváros Szabályozási Keretterve (továbbiakban: FSZKT), valamint a Budapest, XIII. Kerület Városrendezési és Építési Szabályzata (továbbiakban: KVSZ) módosítása. A Nemzeti Sportközpontok e három tervi környezet módosítását a kérelmében egységesen kezeli, azaz röviden leírja, hogy a módosításokat a felsorolt tervekben milyen tartalommal tervezik megvalósítani. A TSZT és az FSZKT módosítása a leírás szerint csak a telket határoló utakat érinti. A terv már nem számol a Duna partján húzódó meghosszabbított rakparti úttal, helyette csak kerékpáros és gyalogos sétányt terveznek kiépíteni. E megoldást környezetvédelmi szempontból kedvezőnek tartom. A KVSZ módosítása a jelen partneri egyeztetés tárgya, a véleményem ezzel kapcsolatban a következő: A tervezett szerint az övezeti paraméterek szükséges módosítása: • Zöldfelület min. 60% helyett 50% • Szintterületi mutató 0,5 helyett 1,0 • Építménymagasság:16,0m helyett 30,0m E tervezett módosításokkal nem értek egyet, mert a környezetet terheli, véleményem szerint a fővárosban e paraméterek nem növelhetők. A zöldfelület csökkentése köztudottan csak az egészséges környezet fenntarthatósága ellenében valósulhat meg. Az építménymagasság 16m-ről 30m-re növelése a légcsatornák elzárását segíti, a szintterületi mutató megemelése szintén a környezeti terhelést eredményezi. Javaslom, hogy a 25/A táblázatban maradjon a legnagyobb megengedett építménymagasság 16m és kivételként legyen jelölve az 1. számú építési hely ahol a 30 méteres beépítés Úszópalota esetén megengedett	• Zöldfelületek: A nemzetközi kötelezettségekkel járó kiemelt beruházás megvalósítása során tervezők igyekeznek a környezet maximális tiszteletben tartására. A beruházás sajátosságából következik, hogy a fejlesztés elemi érdeke az igényes, kulturált zöldfelületi környezet kialakítása. A jelenlegi tömbszinten meglévő 55% helyett 50 % biztosítható, elsősorban nem a tervezett beépítés, hanem a környező burkolt felületek mértéke (épület körbejárhatósága, kiszolgálás) miatt. A zöldfelületek pótlása a kerületi rendeletben előírtak szerint történik meg, ezáltal biztosítható a környezetben az egészséges környezet fenntarthatósága. • Építménymagasság: Az építménymagasság pontosan az észrevételben megfogalmazott javaslat szerint került meghatározásra. Csak az 1. sz. építési helyen (a tervezett Úszópalota területe) megengedett a 30 m, egyéb helyeken még alacsonyabb is (12,- 7,5 m). A szabályozási előírások rendje szerint a legnagyobb építménymagasság kerül a táblázatban rögzítésre, ami az építési helyre vonatkozó egyedi előírásokban csak csökkenthető, de nem növelhető. Fordítva, azaz általában alacsonyabb érték meghatározás mellett kivételként nagyobb érték megengedése nem szabályos. • Szintterületi mutató: A 2009 óta hatályos KSZT a terület ezen részén, ahol korábban gyógyszállót terveztek, szintén megengedte az 1,0 értéket, viszont a tömbben két beépítésre szánt telek kialakításával számolt. Jelen terv egyben tartja a területet, a maximális értéken nem módosít. Az Úszópalotán kívüli építési helyeken a szintterületi mutató kihasználását a csökkentett építménymagasság értékek korlátozzák, így a szintterületi mutató által megengedett értékek a hatályos KSZT értékeihez hasonlóak, ezáltal a környezetterhelést a korábban tervezett állapothoz képest nem növeli. <i>Összeállította: Kotsis István településtervező, vezető tervező</i>