



**Dr. Weinek Leonard
Polgármester úr részére
Budapest főváros XIV. kerület
Zuglói Önkormányzat**

Budapest, 2009. december 10.
347/2009

Tárgy: Budapest-Zuglói Képviselő-testületének 19/2003. (VII. 08.) sz. rendeletével elfogadott Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata módosításának véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönjük tárgyi ZKVSZ módosítás CD adathordozón való megküldését és az alábbiakban adjuk meg véleményezésünket.

A módosítás 3. § (1) pontja említi a többszintes tetőtér-beépítést. Fontosnak tartjuk az erre vonatkozó rendelkezés kiegészítését azzal, hogy: **„Tetőtér beépítés csak akkor engedélyezhető, ha a funkcióhoz szükséges parkolóhely mennyiség a jogszabály szerint biztosított mind a tervezett beépítés, mind a meglévő beépítettség vonatkozásában.”**

A módosítás 14. § (1) és (2) pontját kérjük kiegészíteni a következő módon:

(1) **A kötelező zöldfelületet termett talajon kell létrehozni** és legalább 1/3-át egybefüggően, háromszintes növény-állománnyal kell kialakítani és fenntartani.
(2) Mivel az (1) pont a kötelező zöldfelület valamennyi részére vonatkozik, nem szükséges a **„termett talajon”** meghatározás ismétlése, mert magától értetődik.

A módosítás 9. § (1) pontja c) és d) pontjának törlését kérjük. Ne lehessen növelni sem a bruttó szintterületi mutatót, sem a beépítettséget az övezetben előírt mértéken felül.

A módosítás 13. § táblázatában az L1-XIV építési övezet esetében kérjük a terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékét 80 %-ról 60 %-ra, a szintterületi mutatót 5 nm/nm-ről 3,5 nm/nm-re csökkenteni és a zöldfelület legkisebb mértékét 30 %-ra növelni. (Amennyiben új beépítési szándékról van szó.)
A létesíthető kereskedelmi funkció területének 6000 nm-ről 2000 nm-re való csökkentését kérjük.

A módosítás 14. § táblázatában az L2-XIV/1 övezetnél a terepszint alatti beépíthetőséget 60 %-ra, a szintterületi mutatót 4.0 nm/nm-ről 3 nm/nm-re kérjük csökkenteni. (Amennyiben új beépítési szándékról van szó.)
A létesíthető kereskedelmi funkció területének 6000 nm-ről 2000 nm-re való csökkentését kérjük.



A „Vegyes településközponti és központi területek (VK, I, IZ)” fejezet általános előírásait kérjük kiegészíteni az alábbi értelmű szöveggel:

„A telkek beépíthetőségének paramétereit az adott környezetbe való illeszkedés, jellegéhez való igazodás figyelembe vételével kell meghatározni.”
„Új beépítési szándékok esetén a tömbre ún. „kis-KSZT”, vagyis az adott tömbre vonatkozó külön településrendezési eszköz készítendő, amellyel kapcsolatban az Építési törvény 9. § szerinti eljárását le kell bonyolítani. A településrendezési eszközben közölni kell a tervezett beépítés célját és funkcióját, és meg kell jegyezni, hogy ha a tervezett beépítés paramétereit vagy tartalma szerint eléri a környezeti hatásvizsgálatról szóló rendelet határértékeit, az építéshatósági eljárás csak a környezetvédelmi eljárás értelemszerűen megfelelő lezárása után indítható meg.”

A módosítás 22. § és 23. § táblázataiból kérjük törölni a jelmagyarázatból az „és kereskedelmi létesítmények” szavakat. Meg kellene szüntetni már végre a bevásárlóközpontok egész tömbre kiterjedő, tömör beépítését. Ezzel a funkcióval a 100%-os beépítés nem indokolható, még akkor sem, ha szórakoztató funkcióval kombinálják.

A „Gazdasági: Ipari és munkahelyi területek (IP, M, MZ)” fejezet általános előírásait kérjük kiegészíteni az alábbi értelmű szöveggel:

„A telkek beépíthetőségének paramétereit az adott környezetbe való illeszkedés, jellegéhez való igazodás figyelembe vételével kell meghatározni.”
„Új beépítési szándékok esetén a tömbre ún. „kis-KSZT”, vagyis az adott tömbre vonatkozó külön településrendezési eszköz készítendő, amellyel kapcsolatban az Építési törvény 9. § szerinti eljárását le kell bonyolítani. A településrendezési eszközben közölni kell a tervezett beépítés célját és funkcióját, és meg kell jegyezni, hogy ha a tervezett beépítés paramétereit vagy tartalma szerint eléri a környezeti hatásvizsgálatról szóló rendelet határértékeit, az építéshatósági eljárás csak a környezetvédelmi eljárás értelemszerűen megfelelő lezárása után indítható meg.”

A „KV-IK-XIV különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési területek” fejezet általános előírásait kérjük kiegészíteni az alábbi értelmű szöveggel:

„A telkek beépíthetőségének paramétereit az adott környezetbe való illeszkedés, jellegéhez való igazodás figyelembe vételével kell meghatározni.”
„Új beépítési szándékok esetén a tömbre ún. „kis-KSZT”, vagyis az adott tömbre vonatkozó külön településrendezési eszköz készítendő, amellyel kapcsolatban az Építési törvény 9. § szerinti eljárását le kell bonyolítani. A településrendezési eszközben közölni kell a tervezett beépítés célját és funkcióját, és meg kell jegyezni, hogy ha a tervezett beépítés paramétereit vagy tartalma szerint eléri a környezeti hatásvizsgálatról szóló rendelet határértékeit, az építéshatósági eljárás csak a környezetvédelmi eljárás értelemszerűen megfelelő lezárása után indítható meg.”

Az Alátamasztó munkarészek II.7. Zöldfelületek és környezetvédelem című fejezetében ellenezzük azt a javaslatot, miszerint az „extenzív zöldtető” létesítése számítsa be a zöldfelületi mérlegbe, a biológiailag aktív zöldtető területének 20 %-ában!
Ez ugyan valóban ösztönözné a beruházókat a környezetbarát tetőfedés alkalmazására, de ugyanakkor a terepszint alatti beépíthetőség növekedése által a forgalmat vonzó funkciók mennyiségi növelésére is. Idővel az extenzív zöldtető is fenntartásfüggővé válhat, és érdekeltség hiányában, a minimális gondozás nélkülözése miatt elveszítheti biológiai aktivitásának csekély értékét is. Használati és érdekeltségi értéke csak abban az esetben van, ha olyan funkcióhoz kötődik, amelynek feltétele a vonzó környezet.

Hasonló okokból ellenezzük az intenzív zöldtetők beszámíthatóságát is. Ez lehet hozzáadott értéke a beruházásnak, de ne mentesítse a beruházót a terepszinten, termett talajon létesítendő zöldfelületi kötelezettsége alól.

Észrevételeinket általános érvényűen tettük meg, a részletkérdésekben kérjük figyelembe venni a Levegő Munkacsoporttal szakmai kapcsolatban lévő helyi társadalmi szervezet, a Zöldövezet Közhasznú Egyesület szakértői véleményezését.

Üdvözlettel:



Schnier Mária
elnökhelyettes

Levegő Munkacsoport Kft.

1075 Budapest, Károly krt. 3/a

Adószám: 18226254-2-42

10200830-32321418-00000000