

284/2007-09-17



Beleznay Éva
mb. főépítész részére
Budapest Főváros Önkormányzata
Főpolgármesteri Hivatal
Főépítési Iroda

Tárgy: Budapest, XIV. kerület Mexikói út – Erzsébet királyné útja – Columbus utca – M3 bevezető szakasza által határolt terület
FSZKT módosítással kapcsolatos véleményezés (21-747/2007 iktatószám)
ZKVSZ, ZKSZT módosítással kapcsolatos véleményezés

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönjük tárgyi területre vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány megküldését, - mely tartalmazta a területre vonatkozó ZKVSZ és ZKSZT módosítást is - és az alábbiakban adjuk meg azzal kapcsolatos véleményezésünket.

Az FSZKT módosítással kapcsolatban:

Az M-3 autópálya melletti terület FSZKT módosítási lapon és a szabályozási tervlapon megjelölt KL-KT keretövezetben lévő részének KV-IK keretövezetbe való átsorolását a mélyparkoló és fölötte parkolóház részére ésszerűnek tartjuk. (Természetesen azokat a kisebb Közterület-korrektciókat is, amik a jelölés szerint szükségesek.

Azonban - 2006. április 7-én adott véleményezésünkkel egyezően - most sem tartjuk helyesnek a Z-KK övezet Z-FK övezetbe való átsorolását. Emiatt növekedne a parkolóház miatt kivágandó fák mennyisége. A köztéri funkció a jelenlegi Z-KK területen ugyanúgy megoldható lenne, mint eddig. Véleményünk szerint csak a KL-KT keretövezetben lévő területnek azt a részét kellene Z-FK övezetbe sorolni, ami a parkolóház és a mélyparkoló kiszolgálásához feltétlenül szükséges. A jelenleg Z-KK övezetben lévő területnek az átsorolását nem javasoljuk.

A ZKVSZ és ZKSZT területre vonatkozó módosításaival kapcsolatban:

A KV-IK/1 és KV-IK/2 övezetekben megengedett 30 méter építménymagasságot még mindig soknak tartjuk. (Bár némiképpen megnyugtató, hogy az 55 méteres irodák kikerültek a tervből.) Szerintünk a szemben lévő Táncművészeti Főiskola épületénél sokkal magasabb épületet nem lenne szabad építeni ebben a környezetben.

A KV-IK/1 terület 50 %-os beépíthetőségét és a 2-es szintterületi mutatót is soknak, várostervezési szempontból elítélhető érzéketlenségnek tartjuk.

A tervezett fejlesztések nagyságrendje a 2.1.2. fejezetben 20.000 nm bruttó szintterületű kereskedelem, 3000 nm szolgáltatás és 15.000 nm iroda lenne. (17. oldal)

Határozottan ellenezzük a beépítés volumenének ilyen mértékű megengedését.

A közlekedési vizsgálatban leírja a tanulmány, hogy a létesítmény környezetében lévő főutak, gyűjtőutak és csomópontok a terhelhetőség határán működnek (9. oldal). Ez alátámasztja azt a véleményünket, hogy nem létesíthető a térségben nagy forgalmat vonzó volumenű kereskedelmi építmény, még akkor sem, ha intermodális csomópont kialakulása várható itt a jövőben.

Sem a kereskedelmi funkciót kiszolgáló szállítás, sem a vendégforgalom nem oldható meg a telek melletti, kertvárosi övezetben lévő utcákról, és a Mexikói út, Erzsébet királyné útja sem terhelhető jobban.

Ilyen körülmények között cinikusnak és megalapozatlannak tartjuk a 37. oldalon közölt parkolási mérleget, mely szerint igénybe venné a parkolóhely létesítésre megengedett 50 %-os kedvezményt. Akár van, akár nincs Zuglónak parkolási rendelete, felháborító, hogy az óriás-bevásárlóközpontok építői azon akarnak takarékoskodni, hogy gigantikus beruházásukhoz nem építik meg az OTÉK által előírt parkolóhelyet, mivel módszeresen a kötöttpályás tömegközlekedési csomópontok melletti szabad területeket célozzák meg. Ez primitív ingatlanfejlesztés és nem várostervezés!

Az ormótlan nagyságúra tervezett kereskedelmi- és szállásépület-együttes akkor sem illeszkedne a városzövetbe, ha tetőkertekkel szépítenék...

A Zöldfelületi vizsgálatban leírt és ábrázolt (15-16. oldal) növényzetnek a Környezetrendezési javaslatban (30. oldal) leírt mértékű pusztítása szerintünk nem megengedhető, és tetőkertekkel nem kompenzálható.

Más terveknél is tapasztaltuk, hogy a ZVKSZ és a ZKSZT sajnos nem veszi figyelembe a kertvárosias környezetet a lakóterületi övezetek szomszédságában, vagy közötté lévő egyéb építési övezetek paramétereinek meghatározásánál. Ez városképi torzulásokhoz és a lakókörnyezet leértékelődéséhez vezet.

A parkolóház magasságát is túlzottnak tartjuk a környezetben. A terepszint alatt és felett összesen 1000 parkolóhely létesítésénél esetleg szerepet játszott a gigantikus kereskedelmi létesítmény terve?

Budapest, 2007. szeptember 17.


Schnier Mária
elnökhelyettes

Levegő Munkacsoport
1075 Budapest, Károly krt. 3/a
Adószám: 18226254-2-42
10200830-32321418-00000000