

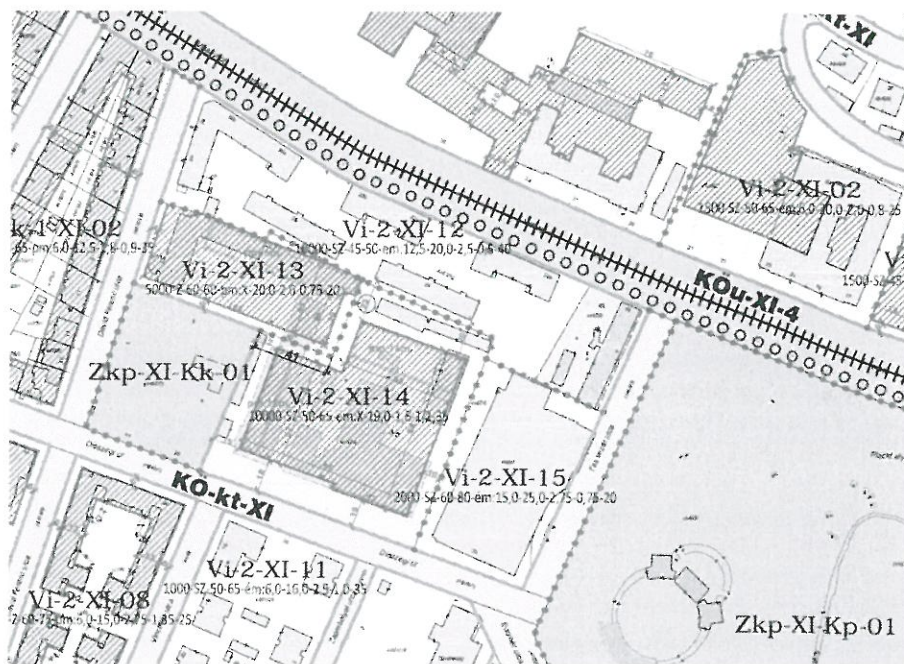
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – A VOLT ÉMI TÖMBJÉNEK SZABÁLYOZÁSA

A Szentimrevárosért Mozgalom által összeállított, és a Polgármester által a kampányidőszakban elfogadott, aláírt, a terület városépítészeti értékének megfelelő beépítést garantáló feltételek, **ígéretnek betartása olyan nagy horderejű ügy, amely a lakónegyed lakóinak, az ide látogatóknak, és a jövő generációinak is 100 évre meghatározza a kiemelten értékes környezet téri-használati világát.**

A mindenkori szabályozás lényege, hogy az kizárólag a város/városrész érdekeit szolgálja. A tulajdonos/befektető változhat, a szabályozásnak a mindenkori tulajdonostól, tulajdonosi szándéktól függetlenül kell a hely értékét, városszerkezeti szerepét, lehetőségeit maximálisan figyelembe véve megadni azokat a legszükségesebb paramétereket, előírásokat, amelyek az adott térség értékeinek őrzését, továbbiakkal való gyarapítását, a városi közösség szempontjából legkedvezőbb fejlődését biztosítják.

Sajnálatos, hogy a volt ÉMI-telek értékesítése idején az értékes területet túlterhelő építési szabályozási környezet volt hatályos. Amennyiben esetleg bizonyíthatóan jogos lenne a tulajdonosok kártalanítási igénye, akkor is az lenne még mindig a kisebb kár, és nem a kivételes értékekkel bíró negyed téri-használati világának hosszútávú tönkretétele.

ÉSZREVÉTELEK AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL KAPCSOLATBAN



VI-2-XI-12 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET (kialakult, maradó beépítés)

1. **Nagyon fontos, hogy a Tas vezér u. sarkán 1967 körül épült lakóháza ne lehessen további emeletet építeni!** A 41.§(5)a. szerint: „A 4467/9 hrsz-ú ingatlanon meglévő lakóépület csak emelet-ráépítéssel bővíthető”. A megadott max. építménymagasság (20m) szerint **akár 2 szint is építhető lenne a modernizmus egyik jeles épületére, ami arányos tömegű, jól igazodik a szomszédos szocreál telephez (+ugyanolyan magas). Egy nagyobb, magasabb tömeg (bütüvel a főútra!) erősen zavarná a Villányi úti utcaképet, a szocreál lakótelepet, a részben mögé nyúló szállodát, de legfőképpen a Wälder Gyula-féle gimnázium és templom (1929/1938) neobarokk épületegyüttesének jelentős, kerületi imázs-értékű városképi hatását. Úgy a telep, mint a Tas vezér utcai lakóház korok jellegzetes, jó színvonalú tanúépületei. Változtatásuk semmiképpen nem támogatható!**

2. **Az ép. övezet területén a szabályozás szerint (helyesen) a beépítés lehetséges mértéke nem növelhető** (nincs jelölve új építési hely). A mai beépítettség kb. 35%-os, nincs lehetőség további 10%-ot beépíteni, így kérdés, hogy hogyan kell értelmezni az építési szabályzatban megengedett 45%-ot? A beépítés lehetséges mértékének számszerűsítéséhez meg lehet határozni a mai beépítés mértékét, és azt jelölni maximális értéként.

A 41.§.(4).b. szerint: „*a terepszint alatt beépítés csak a meglévő épületek kontúrvonalán belül lehetséges*”. **A szint alatt beépített/beépíthető terület aránya megegyezik a kialakult beépítettség arányával (= kb.35%), tehát nem lehet 50%! (Ellentmondás a felszín feletti és alatti beépítés különböző mértéke, amikor meglévő, maradó, nem változtatható beépítésről van szó.)**

VI-2-XI-13 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

3. **Miért emelkedett a lehetséges beépítés mértéke a ma hatályos (2015) szabályzat 50%-os értékéről 60%-ra úgy szint felett, mint szint alatt? Az 50%-os beépítettség is rendkívül magas érték!** Nem lehet indok a környező lakótömbök építési övezetei 50%-os beépíthetősége, mivel azokban a tömbökben a kialakult, jellemzően nagyon kis lakótelkek nagy részének teljes ellehetetlenüléséről lenne szó egy ennél alacsonyabb beépíthetőség esetén. A telkek jelentős részén csak egy ennyire magas beépítési % teszi lehetővé egyáltalán a beépíthetőséget!
Itt viszont az ellenkezője igaz: óriási telek, hatalmas kijelölt építési hely, akadálytalanul beépíthető 60%! Egyik építési övezetben sincs ilyen magas érték megadva!
A beépíthetőség 10%-os emelése helyett annak 5-10%-os csökkentése indokolt az értékes térségben (max. 40-45%)!
4. **Nagyon fontos, hogy a szomszédos, Villányi út felőli építési övezet beállt lakóterülete felé ne legyen lényegében a telekhatárig építési hely kijelölve, hanem hátsókert legyen kiszabályozva!** A cél az, hogy a mai alacsony épület bontása esetén ne lehessen újat ilyen közel a lakóházhoz építeni, még 6,0 m magasságban sem! Bármilyen épület ne a telekhatárra, csak egy nyílás nélküli, akár 90 m hosszú, kb. 5 m-re(!) álló, új, „süket” falra néznének hosszú távon a F+4-szintes lakóház délre nyíló lakásai! **Épp ennek a mai állapotnak a felszámolása, és nem újratermelésének elősegítése kell legyen a cél.** Ugyanez a helyzet (az épületek közötti megfelelő távolság, hátsókert) jól szabályozott a szomszédos Vi-2-XI-14 jelű ép. övezetben!
5. **Ebben az ép. övezetben is szabadonálló beépítés előírása szükséges.** Mindkét szomszédja (helyesen) szabadonálló beépítéssel szabályozott! **Ebben az egyetlen telekből álló ép. övezetben azt jelentené a zárt sorú beépítés, hogy a Dávid Ferenc u.-ban a szabadon álló szocreál lakótelep felé eső telekhatárra épül/épülhet az új épület új, magas TŰZFALLAL (csak azt építhet a telekhatárra)! A két szabadonállóan beépítendő építési övezet között a Vi-2-XI-13 jelű építési övezetben is szabadonállóan KELLJEN építkezni! Ehhez kötelező oldalkerteket kell kiszabályozni.** Természetesen a ma álló épületek akármeddig ott maradhatnak, az építési hely mindig az új építés helyét határozza meg. Az előírások lehetővé teszik, hogy a telken több főépület is elhelyezhető legyen (helyesen), nem érthető, hogy mi a cél a zárt sorú beépítés előírásával? A meglévő épület sem a telekhatáron áll, újat se lehessen a telekhatárra építeni! Ráadásul **utcaképi értékű 5 komoly fa áll a két telek határán!**
A Dávid Ferenc u. mentén az építési lehetőség (= építési hely) határ vonala egyezzen meg a szocreál lakótelep Villányi útról beforduló épülete homlokzatsíkjával! Az előkert min. mérete nem lehet annál kisebb! Egy esetleges új épület, különösen teljes homlokfalával (amit a szabályozás lehetővé tesz), nem állhat jobban be az utcátérbe, mint a szocreál saroképület!

6. **A beépítés megengedett 20 m-es épületmagassága jóval meghaladja a térség (14 tömb, több mint 200 épület!) kialakult magassági értékeit. A városzerkezeti egységként értelmezhető beállt, nyugodt téri világú térségben 15/16m-nél magasabb ház egyik kis utcában sem áll, jelen szabályozás sem enged magasabbat, kivéve a volt ÉMI telkén! Az egyetlen magasabb ház a szálloda meglévő épülete, amely adottság, és hatalmas szabadterre néz. A környék térbeli kiegyensúlyozottsága jelentős értéknek megőrzése érdekében a 16 m-es maximális épületmagasság meghatározása szükséges. Fontos továbbá, hogy a Dávid Ferenc u. felőli épületmagasság ne legyen magasabb, mint a szomszédos szocreál lakóház (érdemes lenne a szocreál lakótelep házainak magasságát beméretni).**
7. **Nem érthető, hogy az építési övezetben (és a Vi-2-XI-14 jelűben is) miért kizárt a lakórendeltetés? Ez a térség hagyományosan lakóterület** ideális lakókörnyezeti adottságokkal! Lehet, hogy a jelenlegi tulajdonos/befektető nem tervez ide lakást, de jöhet új tulajdonos, más szándékokkal. Adható alternatív szabályozás is az ép. övezetre, lakóterületi hasznosítás lehetősége esetén természetesen jóval alacsonyabb paraméterek kellenek.
8. **Miért csak 20%-os a min. zöldfelületi arány? Legalább 40% meghatározása szükséges.**

VI-2-XI-14 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

9. **A beépítés lehetséges magassága meghatározásánál (ld. 6. pont) a térség, és kiemelten a Diószegi u. kialakult beépítését kell alapul venni.** A Diószegi út, mint a térség tengelye, kiemelt szereppel bír. Itt valamennyi tömbben 12,5 m a megengedett párkánymagasság, kizárólag az érintett területtel szembeni tömbben lehet magasabb épületet építeni, ahol **16 m az épületmagasság megengedett értéke. Ez az az érték, ami e helyen még jól illeszkedni képes, és nem borítja föl a nyugodt utcakép egyensúlyát.** (A partnerségi egyeztetés (lakossági fórum) első perceiben a kivetített állóképen „Buda Gardens” felirattal egy F+8(!) szintes épület volt látható!?)
Ha a javasolt szintterületi mutató: 1,8 (ált. rendeltetés), akkor a 12.345 m²-es telken (KÉSZ-tervezet 2018., 3.3. fejezet, 34. old. szerint) bruttó 22.221 m² általános rendeltetés építhető (x:12.345=1,8). Egy szinten max. 6.172,5 m² helyezhető el (ez a telek 50%-a), így az építhető 22.221 m² terület akár 3 és fél szinten is elfér (ha minden szint azonos kiterjedésű). 45%-os beépíthetőség esetén a telek beépíthető területe 5.555,25 m² lenne, így 4 szinten (F+3) férne el a lehetséges 22.221 m². A kért **16 m-es épületmagasságba (F+4), és 45%-os beépíthetőségbe belefér a szintterületi mutató alapján építhető általános rendeltetés céljára építhető szintterület.**
10. **A szint alatti beépíthetőség 15%-kal való megemelését mi indokolja (50-ről 65%-ra), amikor csökkent a hasznosítható terület, és ezzel az elhelyezhető gépkocsik száma? A kialakítható zöldfelületek mértéke szint alatti 65%-os beépítettségénél nem lehet 35%!**
11. **Az építési övezetben megengedett 260 parkolóhely olyan nagy új forgalmat hozna a térségbe, különösen a kiemelt jelentőségű Diószegi u.-ba, amitől annak városzerkezeti szerepe jelentősen csorbulna.** A Diószegi u. kiemelt jelentőséggel bír az igen értékes lakónegyedben, mivel az a nagyforgalmú Villányi és Bocskay utak között futó, a főváros által is védett rangos fasorok, és védett/nem védett értékes épületek által kísért rendkívül kellemes lakóutca, amely egyenesen a Feneketlen tó közparkjára vezet. Így a térség (14 tömb lakói!) gyalogos-használatú tengelyének is tekinthető.
12. Milyen közérdek indokolja a Diószegi út felőli építési hely határának 3 m-es „ugrását” pontosan 42/53 m-es arányban osztva az építési hely DNY-i határvonalát?

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A SZENT ISTVÁN EGYETEM BUDAI CAMPUSA MÉLYGARÁZSÉPÍTÉS-SZABÁLYOZÁSA

K-OKT XI-01 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

A mélygarázs kialakítása a szabályozási terven jelölt helyen/módon nem támogatható, mivel

- _ az egyetemi fogadó tér továbbra is sivár, burkolt kialakítást kapna, aminek épp az ellenkezője a cél, különösen egy arborétum „előszobájában”!
- _ az egyetem gyalogos főbejáratának tengelyében gépkocsilehajtót kellene építeni!
- _ a szigetszerűen kiemelt facsoport nem tartható meg a jelölt módon (gyökerek!)
- _ a rendkívül kötött méretezés, és a sok törés ellehetetleníti a mélygarázs szigorú technológia szerinti kialakítását (gk-mozgás/parkolás=kötött helyigények, méretezések), és gazdaságos megvalósítását!

Javaslat:

Az ép. övezetben (SZIE Budai Campus) egy lehetséges szint alatti parkológarázs kiépítésének legkedvezőbb közterületi megközelítési helye az 1910-es években épült („Sion leányai Nőnevelő Intézet”), az egyetemi rendszerben „G” jelű épület DK-i oldalán van. Az „U”-alakú ház DK-i udvari szárnya, vagy ÉK-i oldala mellett jól megoldható a lehajtó, és az épület mögötti - a terepemelkedésből adódóan már magasabban fekvő – sportpályák alatt kedvezően kialakítható a szint alatti garázs. A gépkocsiparkolás módja így „feltűnés nélkül” illeszkedik az értékes/érzékeny környezetbe, nem zavarja a gyalogos főbejáratot, a legkevesebb faegyed kivágásával jár, az egyetem Villányi út felőli gyalogos fogadótere pedig a jelentős intézményhez, és az országos védettségű Budai Arborétumhoz méltó kialakítást kaphat!

(Fentiek az egyetem illetékeseivel – tekintettel a nyári időszakra - nem egyeztetettek.)

Összeállította: 

Budapest, 2020.07.19.

Szentimrevárosért Mozgalom

Schreffel János Úrnak
főépítész
Újbuda Önkormányzata

Tisztelt Főépítész Úr!

Az önkormányzat weblapján, a Főépítészeti Igazgatóság felületén bemutatott a készülő településrendezési eszközökre (Budapest, XI. kerület, Duna folyam – kerület határ – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzata) a partnerségi egyeztetés helyi rendjéről szóló 9/2017. (III. 28.) XI. ÖK sz. rendelet alapján a következő észrevételeket tesszük:

1. A Szentimrevárosért Mozgalom örömmel üdvözli, hogy elkészült a három városrész településrendezési eszközrendszer, így lehetőség nyílik az eszközök 2020. szeptemberi elfogadására, ami elengedhetetlen a változtatási tilalom feloldása előtt.
2. Véleményünket két részben küldjük: jelen levelünk a Karolina út-Villányi út-Tas vezér utca- Bocskai út városrészre és különösen a volt ÉMI telek beépítésére vonatkozik, annak jelentős lakosságot mozgósító hatása miatt. A tervezési terület egészét érintő észrevételeinket a melléklet tartalmazza. Az észrevételek alapján szükségesnek tartjuk a települési értékek, a településszerkezet, az utcakép, az épületállomány, a zöldterületek és a fák teljes körű felmérését, majd a településrendezési eszközök szükség szerinti módosítását!
3. Jelen állásfoglalásunk a Diószegi út a kerület egyik legértékesebb, ma még zöld karakterű tengelye megőrzése érdekében született. Elfogadása határozott kiállítás lenne az önkormányzat részéről a meghirdetett klímavészhelyzetet erősítő tendenciák megállítására. Minden négyzetméter beton, minden pusztulásra ítélt fa nemcsak a terület karakterét szünteti meg, hanem az egész kerület élhetőségét is rontja!
4. A legfontosabb az itt élők régi követelése, hogy érdemben csökkenjen a legkisebb beépítési magasság. Üdvözöljük a legkisebb párkánymagasság 6,0 m-re csökkentését az Lk-1-XI-02 övezetekben, ugyanakkor túlzottnak tartjuk a

12,5 méteres legnagyobb párkánymagasságot. Fontosnak tartjuk az ikres beépítésre vonatkozó szabályokat a (7) és (8) bekezdésben. A tömbök forgalmi utak felőli oldalán más szabályozás szükséges, mint a másik oldali lakóutcák beépítésénél. Tekintettel a kialakult beépítésre a szabályozás meg kell őrizze a forgalmi utak felől és a beforduló végeken a magasabb beépítést, ezt követően a lakóutcákban a kialakult lényegesen alacsonyabb beépítés megőrzése szükséges!

5. A Dávid Ferenc utca-Villányi út-Tas vezér utca által határolt Vi-2XI-12 építési övezetben teljesen indokolatlannak tartjuk a Flamenco szálló melletti lakóház eltérő rendeltetésének és a párkánymagasság 20 méterben történő meghatározását. Városképileg a szállót követően újabb elhibázott döntés lenne az épület ilyen irányú átépítése. Kérjük az alövezet megszüntetését és az övezet egészére a legnagyobb párkánymagasság 12,5 m-s rögzítését!

6. Ugyancsak ellenezzük a Vincellér utca-Diószegi út-Zsombolyai utca közötti, az önkormányzat ingatlanával határos tömbrészet (Vi-2-XI-11) szintterületi mutatója elképesztően magas értékét (2,5), ami a jelenlegi értéket megduplázná! A kialakult felszín feletti beépítés mértékét (1,2) kérjük a szabályozásban megjeleníteni!

7 Nem tartjuk kívánatosnak a Tűzoltóság tömbjének, a Vi-2-XI-10. tömb intenzív beépítésének megengedését, mely ugyancsak hozzájárulna a Diószegi sétány zöld karakterének megszüntetéséhez! Kérjük a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét legfeljebb 2,0-ban meghatározni.

8. Ellenezzük a Vi-2-XI-13 számú övezet beépítési mutatóinak megnövelését. Az önkormányzat által kihirdetett klímavészhelyzet ezen övezet esetében is inkább a szintterületi mutató csökkentését igényelné a növelés helyett, de legalább ne haladja meg a jelenlegi 50%-ot, a bruttó szintterületi mutató az 1,8-at. Az építési hely kijelölését sem tudjuk elfogadni, a játszótér felé tervezett 5 méteres oldalkert és a 20,0 méterese párkánymagasság teljességgel elfogadhatatlan! Ki kell zárni az esélyét is, hogy bármilyen épület ily módon ránehezedjen a játszótérre! A zöldfelület aránya legyen legalább 40 %!

9. Teljességgel elfogadhatatlannak tartjuk a volt ÉMI telek, a Vi-2-XI-14 övezet előírásait!

Ragaszkodunk hozzá, hogy

- a játszótér felőli oldalkert a jelölt 12-15 méter helyett 30 m legyen az értékes faállomány védelme érdekében, (a 16 m-es párkánymagasság csak ez esetben fogadható el),
- a beépítettség legnagyobb mértéke legfeljebb 40 %,
- a beépítettség felszín alatti legnagyobb mértéke legfeljebb 50 %
- a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke legalább 35 %
- az épületmagasság legfeljebb 16 méter legyen!

Tisztelt Főépítész Úr!

Támogatjuk javaslatát a létesítendő parkolóhelyek 260 férőhelyben történő maximalizálást. A létesítendő irodák területe alapján és az OTÉK normatíva szerint kb. 500 férőhelyet kellene a befektetőnek megépítenie. Az engedmény jelentős megtakarítást jelent a beruházónak, ugyanakkor vélelmezhető a közterület nagyobb arányú igényvétele. Ezért javasoljuk, hogy az önkormányzat a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló rendelet kiterjesztésén keresztül érje el a kívánt célt és ezáltal bevételi forráshoz jusson közcélú feladatai ellátásához.

Szabályozási javaslataink anyagi következményekkel nem járnak, de elfogadásuk lényegesen hozzájárulhatna a kerület vonzó arculatának megőrzéséhez az itt lakók életminőségéhez.

Kérjük javaslataink elfogadását és a terv javítását!

Újbuda, 2020. július 22.

Tisztelettel:

a Szentimrevárosért Mozgalom kezdeményezői

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Melléklet

Budapest Főváros XI. kerület, Újbuda Duna folyam-kerülethatár- út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – által terület Kerületi Építési Szabályzatával és Szabályozási tervével kapcsolatos észrevételek:

1. Értékalapú szabályozás szükséges!

A terület Újbuda központja, legfőbb magja a szabályozással érintett terület, értékeinek megőrzése a kerület érdeke ezért ez a szabályozási terv elsődleges feladata. Felelős, és a helyi adottságokhoz alkalmazkodó érték szemléletű szabályozási terv alapja az értékvizsgálat, ami a kerületi helyi értékvédelem alapjául szolgál.

Megalapozott fejlesztés csak a meglévő településszerkezet, települési értékek, településkép, utcakép, épületvagyon értékelése, értékmérése alapján lehetséges!

Jelen dokumentációból az értékvizsgálat teljesen hiányzik, nem alapozhatta meg a szabályozási tervet.

1.1. A dokumentációból kitűnik, hogy a szabályozási tervhez nem készült érdemi területvizsgálat, a helyszínt szakértő szemmel nem járták be. A 04-es tervlapon megfigyelhető ábrázolás szerint csak összemásolták a különféle jogszabályokban meghatározott különféle szintű védelmeket. Az érvényben lévő roppant hiányos kerületi védelem a 04-es tervlap szerint egyenlő a nullával. A tervlap csak a kerület sürgősen pótlendő súlyos hiányosságát bizonyítja. Ha nincs értékvédelmi vizsgálat, nincs és nem is lehet kerületi épület- és értékvédelmi koncepció, nincs a kerületnek ezzel kapcsolatos elvárása.

1.2. A kerület nem fogadhatja el, hogy a 04-es lap szerint a református templomnak csak a jobbra eső lakóépülete műemlék, a bal oldalit (Fehérvári út sarkán) nem védi semmi. Ez az épület a jelölés szerint a kerület számára sem érték, pedig ez Medgyasszay István meghatározó hármasképe, a kerület városképi jelentőségű együttese. Példának okáért nem védett a Fővárosi Közmunkák Tanácsának beépítési terve alapján épült Karinthy F. úti körönd épületeinek egy része, a Vincellér22-Ulászló utca 60 saroképület (F+3-4). A közelmúlt értékei közül Gulyás Zoltán, Virágh Csaba, Minary Olga, a Park étterem, Kis Imre Bercsényi utca 24 szám alatti épülete, a Tas vezér Villányi út sarkán álló kísérleti épület sem képvisel így a kerület számára értéket. A Bercsényi 28-30 nem csak építész kollégiumként, hanem szocreál épületként is jól jegyezhető épület lehetne. A Vincellér utca 43 neobarokk villaépülethez hasonló nem sok maradt. Mellette a 41-es épület még szintén mutatja ezeket a jegyeket, bár már egy emelet ráépült.

További kiragadott példaként nem képvisel értéket a Balogh Tihamér, Villányi sarkán álló-, a Karinthy elején lévő Schneller ház -, a Karinthy Frigyes út 14-Bercsényi utca 17 sarkán álló szecessziós épületek sem. Nem védett a Bertalan Lajos utca 26 fantasztikus épülete. Nem lehet a kerület történeti értéke, ha elbontható a Daróczi úti katonai raktárbázis, a Dohánygyárból sem maradhat meg semmi – és folytatni lehet a sort. A kerület fontos épületei jelenleg nem érdemelnek még csak helyi védelmet sem!

- 1.3. A teljes Gellérthegyen csak egy épületben lát értéket a kerület! (Ménesi út 57/A). Az önkormányzat figyelmébe ajánlható gellérthegyi értékek közül példának említhető: a Ménesi út 87., tervezte ifj. Lechner Jenő, Serleg utca 10/a-b, tervezte Szontagh E. Pál, Somló köz 6., tervezte Árkay Bertalan, . Somlói út 54., tervezte Lessner Manó, Mészöly utca 7., tervezte Padányi Gulyás Gergely stb.

A helyi védett és védelemre érdemes épületeket is fel kell tüntetni a szabályozási terven!

2. Alapkövetelmény a terület, az utcák arculatának megőrzése!

Nincs utcakép vizsgálat, jeles útvonalak beépítési módjának olyan elemzése, ami a lehetséges tervezett fejlesztést segítené. Ennek hiányában a javasolt beavatkozások a kerület meglévő értékeiben, arculatában okoznak súlyos kárt. *Ha a szabályozás lehetővé teszi, hogy végképp eltűnjenek alapvető értékek, akkor a szabályozás nem szolgálja a helyi érdekeket és az értékvédelmet. A meglévő beépítés és a szabályozási javaslat teljes diszharmóniát alkot.*

- 2.1. Újbuda magterületét nem lehet mechanikusan szabályozni! A jelen szabályozási javaslat tömbönkénti építési szabályozása a jellegzetes meglévő beépítési struktúrát történeti szerkezetétől idegen módon teljesen átírja! *A tömbök forgalmi utak felőli oldalán más szabályozás szükséges, mint a másik oldali lakóutcák beépítésénél. Tekintettel a kialakult beépítésre a szabályozás meg kell őrizze a forgalmi utak felől és a beforduló végeken a magasabb beépítést, ezt követően a lakóutcákban a kialakult lényegesen alacsonyabb beépítés megőrzése szükséges!*
- 2.2. *Szentimrevárosban és a kapcsolódó területeken nem történt beépítés, utcakép és értékvizsgálat, a szabályozási tervben nincs semmi erre utaló nyom. Alapos beépítés vizsgálat után nem jelenne meg olyan a szabályozási tervben, hogy a Szaboleska Mihály utca magasabb beépítésű részén 20, az alacsonyabb oldalon 21 m lehet a megengedett párkánymagasság! A Fehérvári és a Bartók Béla úti magasságot vetítik ki a lakóutcákra, ahol lényegesen más a beépítés világa! A példa csak a következetesen rossz szemléletet mutatja, és igazolja, hogy a tömbönkénti szabályozást teljesen ellentétes a meglévő beépítéssel!*

3. A helytől idegen túlzott átépítések, beépítések korlátozása a meglévő beépítési rend védelme érdekében elengedhetetlen!

A kerület jogos problémája és nem megoldott a Lágymányosi öböl környéki, túlméretezett hatalmas léptékű fejlesztési területéből származó többlet terhelések fogadása és átvezetése a kapcsolódó területeken. Ezért az ezzel határos területek, vagyis a jelen szabályozási tervvel érintett terület további terhelése sem engedhető meg. *Nem megfelelő a szabályozás, ha lehetővé teszi és erőszakosan megnöveli a terület beépítését, tovább növelve a jelenleg is elfogadhatatlan lakóövezet és ezen belül a lakóutcák terhelését! Nem szabad megengedni, hogy megváltozzon a lakóutcák történelmileg kialakult légtéraránya, a meglévő épületek benapozottsága és zöldkörnyezete! Ennek érdekében meg kell változtatni a szabályozási tervben javasolt túlzottan megengedő új beépítési és ráépítési lehetőséget, a kialakult beépítés megőrzése és fenntartása kell legyen a kerület elsődleges célja.*

- 3.1. A Diószegi úti hírhedt Buda Gardens program példájából sem okulva a Bocskai, a Bartók Béla, a Fehérvári és a Karolina úti beépítés határozza meg a belső utcák beépíthetőségét, ami megöli a régi utcák légtér arányát és hangulatát. A 20 - 21m-es megengedett párkánymagasság 6-7 szintet jelent, amihez még társulhat még vagy másfél szint tetőtér (Így nyolc-kilenc szint is adódik, ugyanis a megengedett szintterületi mutató 3,5+1,5!). Megengedő hatalmas ráépítésekkel a szabályozás hosszútávon megszüntet minden alacsonyabb intenzitású belső lakóutcát, és a külső főforgalmi, forgalmi utak magasságát kényszeríti rá a zöldkörnyezeti alacsonyabb intenzitású helyekre. A javasolt szabályozás nyomán lehetséges emeletráépítések az elfogadott településarculati kézikönyvben tiltott hatalmas tűzfalakat hoznak létre. (Igy tették tönkre az Ulászló utcát, és így jelenhettek meg csak a befektetőket szolgáló idegen épületek a Kanizsai, és az Elek utcában.)
- 3.2. Nincs egy védett utcakép sem! Nem védett a Kanizsai utca Fadrusz és a Bukarest utcák közötti szakaszának beépítése (F+3-4), nem védett az Eszék, a Szabolcska Mihály utcák páros oldalának beépítése! (F+3-4) Az Ulászló utca a Vincellér utca és a Bartók Béla út között megőrizte a jellemzően F+2 em.) magas beépítését, az sem védett. Vannak más olyan utcaképek is, ahol még megmaradt az egységes beépítés.
- 3.3. **Ha az utcaképeket megvizsgálják, nem fordulhat elő, hogy teljesen beáldozzák és felszámolják az Ulászló utcát (a maradék részét), a Kanizsai, a Kökörcsin utcát teljes hosszában, durván megváltozik a Szabolcska és az Eszék utca beépítési lehetősége.** (Egyaránt gyakorlat a bontás-építés, és a szabályozási terv által megengedett épületmagasítás. Az Elek utca mutatja, hogy a végeredmény ugyanaz.)

- 3.4. A Zsombolyai utca a Bocskai és a Kökörcsin utca között a jellemző beépítés az F+2, 3 emelet. (A szabályozás ezen a szakaszon 21 m, azaz 7 szint építését is megengedi! 2,5-ös, 3,5-ös földszín feletti szintterületi mutatóval!
- 3.5. A Kökörcsin utca Zsombolyai utca utáni szakasza villaszerű beépítésű, két épület ma is őrzi a városrész hangulatát, csak az utólagos beépítések jelennek meg disszonánsan. Ezzel szemben 21 m párkánymagasságú épület épülhet, csakúgy, mint a Vincellér utca ezen szakaszán (3,5+1,5 szintterületi mutatóval! Kerülettől idegen Buda Gardens program indulhat a teljes területen!)
- 3.6. A Kökörcsin utca Vincellér utcától a Karolina útig terjedő szakaszán F+1, F+2 a jelenlegi beépítés, elvéve F+3 magas épület is található. A párkánymagasságot 21m magasságig lehet megmagasítani, 3,5+1,5-ös szintterületi mutatóval!
- 3.7. A Hamzsabégyi utca a Bukarest utcától a csendőrk lakótelepig terjedő szakaszán most F+3 -F+2 szintes épületek állnak. Ezek 9-12 m-es magasságát 21 m-ig lehet növelni, hogy 3,5+1,5-ös szintterületi mutatójú épületek sora épülhessen.
- 3.8. A szabályozás tervezete szerint az Eszék utca és a Szabolcska utca páros oldalának cca 15 m magas épületei hét szintig magasíthatók, 3,5+1,5-ös szintterületi mutatót megengedve!
- 3.9. Az Alsóhegy-Karolina-Villányi út sarok meghatározó városképi jelentőségű hely! Az itt álló két épület korabeli vársépítészeti koncepciót képvisel! Az egyik épület helyén ma 6-12,5 m párkánymagasságú épület építhető, a vele egyenrangú sarkon viszont 6-23 m-es párkánymagasság a megengedett!

4. A „lehetséges” új beépítések a meglévő beépítés rosszul szabályozott ráépítéseit követik, újabb Buda Gardens ügryhöz hasonló súlyos helyzeteket teremtve!

- 4.1. A Kökörcsin utcai ANTSZ épület helyén megengedett beépítés a környezettől teljesen idegen hatalmas léptéket képvisel. A Kökörcsin és a Zsombolyai utcára nem vetülhetne ki a Bartók Béla úti beépítés léptéke! (20 m-es párkánymagasság! 2,5+1,0 szintterületi mutató) Az épület az ősfás parkban nem bontást, hanem védelmet érdemelne a fákkal együtt! A telken az összes fa pusztulásra van ítélve a teljes telekre kiterjedő beépíthetőség miatt. A telek értékes faállománya nem szerepel a tervlapokon.
- 4.2. A Szabolcska Mihály utca 4 szám alatti területen a beépítésre javasolt foghíj szerű telken lévő zöldterületen a helyi lakók azért helyeztek el egy emlékművet, mert már korábban is nagy felháborodást váltott ki a telek

beépítésének az ötlete, Most is jobb lenne zöldnek ábrázolni. (A szabályozás tervezet szerint itt egy 21 m magasra fellépegető homlokzatú, 7 szintes épület építésének adják meg a lehetőségét, 3.5+1,5-ös szintterületi mutatóval!) A területen, az építési helyen jelölt területen 6 jelentős törzsátmérőjű fa áll, de ez nem szerepel a tervlapokon. ***Az utca jelenlegi városszerkezeti helyzete miatt már nem visel el további terhelést, sokszor az átmenő forgalmat sem képes levezetni. Ha a külső környezetből eredő terhelés nem csökkenthető (ezzel nem foglalkozik a terv), akkor a belső terhelés növelését sem szabad megengedni!***

- 4.3. Veszélyes a tűzoltóság sarkánál a 2,8+1,2-es szintterületi mutatóval megengedett beépítés, ahol 21 m magas lehet a beépítés a védett épület telkén úgy, hogy a tűzoltóság épülete a sarkon
- 4.4. lényegesen kisebb magasságot képvisel! Ez *újabb Buda Gardenshez hasonló csapás lehetősége a Diószegi úti területre, amit telekmegosztással, vagy akár ráépítéssel, bontással is meg lehet valósítani!*
- 4.5. A Dohánygyár területén a 3,55+1,55-ös szabályozás borzasztó túlterhelt beépítést hoz létre! Az itt álló épületek közül semmi sem tartozik a kerület történeti értékeihez? Minden bontható és újjal telezsúfolható? Hol a kerületi arculat, a zöld megkövetelése? Hol az értékvédelmi vizsgálat?
- 4.6. Az új építések esetében a hely adottságaihoz igazodó mértéktartás mellett szükséges az egészséges lakásösszetétel meghatározása is.

5. Beépítés infrastrukturális ellátottság egyensúlyának megteremtése szükséges!

Nem fogadható el, hogy a megnövelt építési lehetőségéből (a teljes területen cca 40-50 %!) adódó infrastruktúra (út, iskola, óvoda, üzlethálózat, egyéb intézmény) biztosítására nem ad javaslatot a szabályozás.

- 5.1. A Vásárhelyi, az Eszék, a Szabolcska lakóutcákban a parkolás kérdése jelenleg is ingatlanérték csökkentő kérdés! Ezt a területet terheli a piac, az SZTK megoldatlan parkolási kérdése. Minden többlet terhelés tovább rontja a helyi lakások és lakosok parkolási lehetőségét. A közintézmények parkolási kérdésére és a megoldatlan parkolási helyzetre nincs a szabályozási tervben javaslat. (A helyzetre nem megoldás a parkolási díjak emelése.) A szabályozási tervnek ezt kellene biztosítania, nem a további túlépítést szolgálnia!
- 5.2. A szabályozási terv min 40 -50 % többlet terhelést jelentő új beépítést és ráépítést engedélyez ezen a területen! Amennyiben ez megvalósul, végképp ellehetetlenül az élet Újbuda központjában, mert még tragikusabb

helyzet alakul ki a parkoláson túl, az intézményi ellátás, a közellátás, a közműellátottság ...stb téren.

6. Zöldfelületek védelme és fejlesztése kerületi program lehetne!

Az értékvizsgálathoz hasonlóan a terület fáinak, zöldterületeinek a felmérése is elengedhetetlen. Nem elég az országos és a fővárosi, illetve a néhány helyi védett zöldterület – fa ábrázolása. Teljes fasorok hiányoznak, pedig a terület utcaképének meghatározó eleme az utcai fasor. Eredetileg ezek közterületenként azonos fafajtákból álltak. *Helyreállításukhoz, megújulásukhoz és a zöldfelület fejlesztéshez kerületi koncepción alapuló szabályozási elképzelés szükséges.*

- 6.1. A terv csak az országos és a fővárosban nyilvántartásba vett zöldterületi értékeket jegyzi. A terv szerint kerületi védelemre sem érdemesek az utcai fasorok, mint pl. az Ulászló-, a Szabolcska-, az Eszék -, a Kanizsai-, a Kökörcsin stb. utcákban lévő fasorok, de a telken belüli, (legalább az utcáról feltűnő) jelentős fák sincsenek ábrázolva, összegyűjtve.
- 6.2. **A tervből egyáltalán nem tükröződik a kerület sok helyen meghirdetett zöldterületi programja!**
- 6.3. A pihenőparkként is túlszűfolt Feneketlen-tó zöldfelületének kiterjesztése lehetségessé válik a teniszpályák és az ahhoz tartozó parkolók alkalmasabb helyre való telepítésével. A felfújható koszos sátrak városkép romboló hatásúak. A teniszpályák csak autós vendégeket fogadnak, azok más helyen is elérhetik a teniszpályákat.
- 6.4. A Feneketlen-tó környezetének zöldterületén csak a gyermekek számára szolgáló játszó-, és sport lehetőséget, valamint a helyi lakosságot ellátó rekreációs funkciókat célszerű megtartani. Mindkét irányba kiterjeszthető a zöldterület, a Gellérthegy-Kertészeti Egyetem Arborétuma-Diószegi út-Feneketlen-tó-zöld tengelye egészen a Kopaszi gátig sétánnyá lenne fejleszhető.

7. A Gellérthegy

A kerület és egyben Budapest patinás, elegáns polgári múlttal rendelkező negyede. Az egymás mellett megjelenő stílusok ellenére azonban a hegy építészeti megjelenése egységes volt, egyrészt mert az utak rendszere szervesen illeszkedett a hegyoldal topológiai adottságaihoz (dűlőutak), másrészt a villák léptéke egymáshoz igazodott úgy, hogy a zöldterület dominált. A Gellérthegy beépítésével, értékeinek megőrzése szükséges. Az épített értékeké, a zöldterület vizsgálata ebben a városrészben is alapkövetelmény.

A szabályozás tervezete a Gellérthegy területén nem törekszik az előző szabályozási tervhez képest a beépítés megváltoztatására a következő elemek kivételével:

- 7.1. Lk-2-XI-03 jelű övezet: az igaz, hogy a terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke nem növekszik (30%), azonban az szmp-érték 0,50-re emelkedik, amely akár kétszintes mélygarázst eredményezhet egy olyan környezetben, ahol villaszerű lakóépületek állnak. Ez nem megengedhető, mert ekkora területen nem lehet épületen belül lehajtórámpát létesíteni, másrészt a kétszintes mélygarázs a Gellért-hegy geológiai viszonyai mellett veszélyesen, nehezen, vagy egyáltalán nem kivitelezhető. *Az szmp-értéket 0,30-ra kell csökkenteni!*
- 7.2. K-Okt-XI-01, SZIE Tájépítészeti Kar épületközei között nem érhető a föld alatti beépítés kontúrvonala. Amennyiben mélygarázs létesítése a cél, akkor ez erre nem alkalmas. Az szmp-érték itt is meghaladja a terepszint alatti mértéket (35% a 0.60-as mutatóval szemben). *Az szmp-értéket a 0,35-re kell csökkenteni!*
- 7.3. Vi-2-XI-01, Nemzeti Közszolgálati Egyetem területe. Mivel az egyetem kiköltöztetésének nagy a veszélye, és emiatt a bontásának is, ezért a terület feldarabolását, kisebb lakóépületekkel történő sűrű beépítését meg kell akadályozni. *A telket nem szabad felosztani, a zöldfelületet a fákkal együtt meg kell őrizni!* Meg kell határozni a területen elhelyezhető épületek számát. Olyan szabályozási formát kell találni, mely a terület beépítését szigorúbban ellenőrizni tudja. Magyarul ezt a terület „vissza kell szabályozni”!
- 7.4. *A Gellérthegy területén nem, vagy alig léteznek közösségi funkciók, ezért az egyetemhez tartozó uszoda és tornaterem fenntartása területi és kerületi érdek!!!*
- 7.5. Zvp-XI-01, Jubileum park területe. Az előző szabályozás így fogalmaz:
78. §: Az országos jelentőségű védett természeti területen a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.
A tervezet szerint 3%-os beépítés(?) és legfeljebb 4.5 m magas épület helyezhető el. A park kerületbe eső egy része a két világháború, másik része a 60-as években lett kialakítva. Budapest közepén szinte az egyetlen összefüggő zöldterület, nemcsak a kerület, hanem egész Budapest kedvelt hétvégi kirándulóterülete. Jelenlegi állapota részben elhanyagolt, az utak, a lépcsők jelentősebb felújításra szorulnak. A növényállomány folyamatosan megújul, azonban az összkép nem egy gondozott park képét mutatja. Ennek ellenére fontosnak tartjuk, hogy további épületek ne kerülhessenek a parkba, a meglévő esőbeállókat és vízhelyiségeket kell **korhű módon** felújítani. *Tehát a 3%-os beépítés*

hibás érték, mert a park nagysága miatt óriási épületet / épületeket lehet itt elhelyezni, mely még autóforgalmat / parkolóigényt is generálhat!

7.6. Egyéb, a szabályozási terv határán lévő elemek.

Parkolás. Meg kell szüntetni a járdán parkolás lehetőségét! Méltatlan állapot, hogy a gyalogosok nem tudnak a járdán közlekedni (sokszor a babakocsi nem fér el). Az újonnan kialakított parkolók is szembe mennek ennek az alapelvnek (pl. Somlói út felújított része).

7.7. Gellérthegy fasorok. A szabályozási tervi „felméréssel” szemben nagyságrenddel több értékes, történeti fasor van a gellérthegy utcákban. Ezek jelölése és helyreállítása nagyon fontos, különösen egy zöldprogramot hirdető önkormányzat esetében!

7.8. A fentiek és a szabályozási tervi paraméterek alapján kijelenthető, hogy a Gellérthegy értékei (mikro- és makroörökség) nem élveznek valós védelmet. *A Gellérthegy eredeti épített-, zöld-, és természeti értékei erősebb, kizárólagos védelmet kell kapjanak. Csakis így garantálható, hogy a terület érték marad, és nem ad lehetőséget Budapest számos más hegyvidéki területén is tapasztalt értékvesztéshez vezető igénytelen túlépített átalakulásra.*

8. A szabályozási pontokkal kapcsolatos észrevételek:

8.1. Egy kis felületességre, kontrollnélküliségre lehet gondolni néhány furcsa pontatlanság nyomán:

- A Szent Margit Gimnáziumnak tiltott helyen épül a tornaterme, mert nem szerepel a terven. Erről nincs tudomása a kerületnek?
- A parkolászükségletnél keveredik a darab és a m². Irreális parkoló számok vannak, vagy értelmetlen a fogalmazás: Minden megkezdett bölcsőde m² után 200 parkoló? Minden vendéglátóhely m² után 10 parkoló? Fölötte meg darabszámok lehetnek, mert funkció váltás esetén az önálló rendeltetési egységként 1 parkolót kell biztosítani. Ezt nem a funkció határozza meg?
- Felületességre gondolhatunk, amikor a 23-24. oldalon a helység és a helyiség kínosan keveredik.
- A 42.§ 7-es pontja mondatának vége mintha hiányozna: „(7) A K-Okt-XI-01 jelű építési övezetek területén műemléki védelem alatt álló épület estében”

8.2. 4§ .6 szerint: kialakult fasoroktól 4 m-re lehet építeni. Ebből még le kell venni a fél törzsátmérőt. Ugyanakkor eszerint a mondat szerint nem lehet a kerületben közművet sem építeni (továbbá lásd Buda Gardens faügyeinek kívánatos védőtávolsága)

8.3. 25. § 4. pont. Kisvárosias övezetben sarokteleknél, ha az 1000 m²-nél nagyobb és zárt sorú a beépítés, 1,5 -szörös lehet a szintterületi mutató talaj alatt és felett, a zöld 2,5 -öd részére csökkenthető. Az 1-6 pont szerinti észrevételek alapján kérdéses, hogy ennek következményeit átgondolták volna. ***Az így is túlzó beépítési javaslat tovább növelhető.***

8.4. 25.o. 38.§ 8., Lk-2-XI-05 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén

a) szabadonálló beépítés esetén nem lehet kisebb 3 méternél,

b) oldalhatáron álló és ikres beépítés esetén nem lehet kisebb 4 méternél.”

Itt a 6-12,5 m közötti előírt építménymagasságra is tekintettel szükség lenne a benapozottság megtartásának a szükségére is célszerű felhívni a figyelmet.

8.5. 41.§. (5) „(5) Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben, ahol az 1.a. melléklet építési övezeten belüli eltérő rendelkezés jelölést tartalmaz, a (4) bekezdéstől eltérően:

a) meglévő lakóépület csak emelet-ráépítéssel bővíthető.

b) a rendeltetési egységekhez tartozó gépjárműtárolás terepszint alatt helyezhető

el.”

Ez azt jelenti, hogy a meglévő lebontását és új építését ösztönzik, mert az emeletráépítés miatti parkolászükségletet terep alatt kell megadni, vagyis útban lesz a meglévő épület.

8.6. 42§ 1. Csak felsőoktatás, a 2 pontban már általánosan szerepel az oktatás funkció.

8.7. ***A legdurvább:***

Ugyanitt: „(5) A K-Okt-XI-01 jelű építési övezetek területén műemléki védelem alatt álló épület esetében az építési tevékenységek közül állagmegóvás és felújítás végezhető.”

Itt komoly fogalmi zavar van!

Eszerint nem lehet helyreállítani, korszerűsíteni, restaurálni? Ez a műemlék tudatos lassú pusztulásához vezet, ha csak a korábbi állapot kritika nélküli fenntartása, és a korábbi helyreállítások felújítása engedélyezhető!!!!!!!!!!!!

9. Egyéb javaslatok

- 9.1. A fejlesztések során a lakásösszetétel alapterületi szabályozása szükséges annak érdekében, hogy a városrész megőrizze eredeti lakásösszetételének megfelelő polgári világának kultúráját.
- 9.2. *Nem csak szabályozási, hanem intézkedési kérdés is a zöldterületeken a hulladékgyűjtés.* A most kihelyezett kukák alkalmatlanok a feladat ellátására akár a Jubileumi parkban, vagy a Feneketlen-tó zöldterületén. Hétvégén túltelítetteké válnak. A mai gyűjtőkhöz a varjak könnyen hozzáférnek a felüliről nyitott kukákhoz, és hatalmas szemétdombokat alkotnak a szemégyűjtők környékén a kidobált szemétből. A megfelelő gyűjtők alkalmazása mellett táblákkal, propagandával, okítással ösztönözni célszerű, hogy aki szemetet visz a parkba, az azt vigye is el onnan. (ezt táblákkal is tudatni kell).
- 9.3. A Szent Imre Gimnázium építési helye alapján *a műemlék épület egy teljes homlokzatát el lehet takarni*, alapvetően megváltoztatva szabadon álló épület megjelenését!
- 9.4. A Körössy József utcai új létesítmény összeépülhet a József Attila Gimnáziummal és a rendelőintézzettel. Az *építési hely jelölése egyáltalán nincs tekintettel a meglévő épületek helyszínrajzon is megjelenő rendjével, rendszerével.*

Összefoglalva: a fenti észrevételek alapján szükségesnek tartjuk a települési értékek, a településszerkezet, az utcakép, az épületállomány, a zöldterületek és a fák teljes körű felmérését. Ugyanakkor tudomásul vesszük, hogy a változtatási tilalom megszűnéséig az új településrendezési eszközöket hatályba kell léptetni, így az értékvédelmi intézkedéseket csak több lépcsőben lehet megtenni.

De elvárjuk, hogy beépítési paraméterek javaslatunk szerinti csökkentését a betervezésre kerülő településrendezési eszközökben, ill. a későbbiekben az értékvédelem diktálta szükség szerinti kiegészítésüket!

Schreffel János
Főépítész-igazgató Úr részére
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda
Polgármesteri Hivatala
Főépítész-i Igazgatóság
Budapest, 2020. július 13.

Tárgy: XI. KÉSZ-2 Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Duna folyam – kerülethatár – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

Tisztelt Főépítész-Igazgató Úr!

Köszönjük tárgyi terv megküldését és az abban foglaltakkal kapcsolatos észrevételeink további kifejtését megelőzően az alábbi félreérthető részlet tisztázásának szükségességére szeretnénk felhívni a figyelmet.

A Szabályozási Terv-dokumentáció tárgyi területet ábrázoló mellékletén

A Budafoki út – Bogdánfy utca - Irinyi József utca által határolt részlet lakóövezeteinek a rajzon való övezeti jelzésének meghatározása szerintünk nem pontos.

Úszótelken lévő lakótelepi házakat tartalmaz a terület

A szabályozási előírások 36. § (3) szerint: *„Az Ln-T-XI-U1 úszótelkes építési övezetekben az 1c mellékletben meghatározott szabályozási határértékeket az 1a mellékletben jelölt közterületekkel együtt kell figyelembe venni.”*

Tehát ezeknek a 30 éves lakótelepi házaknak a magas fás zöldfelületi környezetét az úszótelküket körülölelő közterület biztosítja. (Meg kell jegyeznünk, hogy ezeknek a fás zöldfelületeknek a kifejlődésében a helyi lakosság korábbi évtizedekben kifejtett munkája is szerepet játszott. A terület határoló útjainak rendkívül nagy gépjármű forgalmát nem is lehetne elviselni ezek nélkül a fák nélkül.) Ezek a típusú lakótelepi házak egyenként 108-108 lakást tartalmaznak, + alagsort pincehelyiségeket.

A rajzon feltüntetett övezeti jelek szempontjából az alábbi hiányosságokat észleltük:

Míg a Budafoki út és Szerémi sor közötti 3 db egyforma lakótelepi ház és közterület rajzán megfelelően fel van tüntetve az **Ln-T-XI-U1-02** övezeti jel, a Budafoki út másik oldalán lévő 2 db ugyanilyen ház (Bogdánfy utca 7. és 8. házszámú házak) rajzának környezetén egyáltalán nincs övezeti jel. Holott a Budafoki útnak ezen az oldalán magas fás, gondozott, kerti padokkal ellátott zöldfelület található 25-30 méter szélességben a Bogdánfy u. 8. sz. ház és a két forgalmi sávós Budafoki út között, amelyet csak egy behajtó út és a járda, valamint zöldfelület melletti, megengedett parkolás bont meg. Az említett 2 db ház mögött, a Bogdánfy utcai oldalon is kb 20 méter széles, magas fás zöldfelület van a házak fala és a Bogdánfy utcai járda között. (Az Újbudai Humán Szolgáltató Központ emellett a közterület mellett található, Ln-T-XI-I-01 övezeti jellel ellátva a rajzon).

A Irinyi utca melletti, ugyanilyen, 4 db lakótelep házat tartalmazó terület a szabályozási terv rajzán **Ln-T-XI-U1-01** övezeti jelet kapott, a közöttük lévő egyszintes épületek (bolt, posta, iroda) Ln-T-XI-GK-01 övezeti jellel lett ellátva.

Fentiek alapján úgy tűnik, hogy a Budafoki út és a Bogdánfy utca közötti lévő fás közterületen, ahol a Bogdánfy utca 7. és Bogdánfy utca 8. számú ház áll, és rendkívül gazdag a magas fás zöldfelületi ellátottság, ennek ellenére nincs feltüntetve vagyis hiányzik a területi övezeti jele a szabályozási tervlapon.

Továbbá felhívni szeretnénk a figyelmet arra is, hogy a Bogdánfy utca melletti területsávban 5 db tízemeletes, szintén úszótelkes, 40-40 lakásos lakótelepi ház áll, melyek hasonló korúak az előbb felsorolt lakótelepi házakkal, és ezek területének rajzán sem szerepel semmilyen övezeti jelzés.

Fenti észrevételeinkkel szeretnénk hozzájárulni, hogy Újbuda e jelentős, területét felölelő Szabályozási Terven a kisebb hiányosságok javításra kerüljenek.

Kérjük észrevételeink szíves figyelembe vételét.

Tisztelettel:

Schnier Mária

területfejlesztési témafelelős

Levegő Munkacsoport Országos Környezetvédő Egyesület

Tisztelt Főépítész-Igazgató Úr!

A Levegő Munkacsoport Országos Környezetvédő Egyesület egyetért a Szentimrevárosért Mozgalommal többek között abban, hogy a volt ÉMI telek beépíthetőségi értékei az alábbiak szerint módosuljanak:

- A játszótér felőli oldalkert szélessége a jelölt 12-15 méter helyett 30 méter legyen, az értékes faállomány védelme érdekében
- A beépítettség terepszint feletti legnagyobb értéke 40 % legyen
- a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 38 % legyen (a Levegő Munkacsoport ezt az értéket 50 %-ra javasolja)
- A legnagyobb épületmagasság 16 méter legyen
- A játszótér felé a legnagyobb megengedett párkánymagasság 12,5 méter legyen

A Levegő Munkacsoport a terepszint alatti beépíthetőséget 30 % legnagyobb értékben javasolja, a zöldfelületi arány minél nagyobb arányú kialakíthatósága érdekében.

Tisztelettel:

~~Schnier Mária~~

~~területfejlesztési témafelelős~~

Levegő Munkacsoport

Dr. P.P.

ÉSZREVÉTEL a „Budapest, XI. kerület, Duna folyam — kerület határ — Budaörsi út — Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzata”-hoz, a Villányi út 38 sarokház kapcsán

Címzett: Schreffel János főépítész-igazgató, foepitesz@ujbuda.hu

Szerző: [Redacted]

Kelt: Budapest, 2020. július 22.

Iktatószám:

Probléma helye: Villányi út 38 sarokház viszonya a szomszédos házakhoz, kerti parkolás

Szűkebb kontextus: Villányi és Diószegi közti sáv Badacsonyi és Ábel Jenő közti, keretes beépítésű ligetes blokkja

Tágabb kontextus: Villányi és Diószegi közti sáv Dávid Ferenc és Elek utca közti négy, keretes beépítésű ligetes blokkja, — és a hasonló sarkok hasonló problémája

Észrevételünk lényege: az új szabályozás védje meg a szóbanforgó 4 blokk elmúlt 108 év során kialakult jellegét, és a néhány éves Villányi 40b kivételével eddig mindig be is tartott jellegét. Azaz: (1) a blokkok belseje arborétum szerű csöndes liget, (2) amelyben a V40b megvalósult kivételével és a V40a elfogadott terveivel ellentétben nincsenek fölbetonozott csoportos autóparkoló területek, (3) amelybe sehol sem engedik bele a V40a terveihez hasonlóan a földszint magasságában a soklakásos épület teljes klimatizálási és fűtési rendszerének zaját és meleg levegőjét, (4) amely ligetes belsőt a blokk előkertés szegélyén sorakozó házak ölelnek körbe keretes beépítés jelleggel, (5) amely házak egymáshoz illeszkedve sorakoznak, és (6) még a saroktelkeknél sem nyúlnak be a szomszéd építmények a kerti homlozat lakás ablakai elé, tehát az azokra merőleges sáv is szabad.

Az említett kivételek az eddigi szabályozás hibáiból adódhattak „jogszerűen”, és a most társadalmi vita alatt álló szabályozás még ezeknél is durvább környék-degradálási lehetőséget nyit azok számára, akik itt nem lakni akarnak, hanem jogszerű ingatlanfejlesztéssel extra jövedelmet termelni, akár a helyben lakók megkárosítása árán is.

Észrevételünk támogatottsága: a teljes szakma támogatottságát bírjuk, kivéve azokat, akik személyesen érdekeltek a nem megfelelő szabályozás nyújtotta ingatlanfejlesztési lehetőségekben, és akik hivatali döntéseit a saját személyes véleményük ellenében bekorlátozza a nem megfelelő szabályozás. V40a két terve kapcsán az észrevételeinket elismerő határozatok születtek, a fővárosi állami főépítész és bizottsága által, és kétszer másodfokon.

Láthatóan megvalósult támogatottság az, hogy 108 éve a 4 blokk területén a V40-es kivételektől eltekintve egy évszázadon át tervezők és jóváhagyók sokasága pontosan azt csinálta, azt valósította meg, amit mi most kérünk, hogy a továbbiakban is ez legyen a mérvadó.

Szabályozási eltérés eredete: az évszázaddal ezelőtti belvárosiasabb szabályozási elképzelésekkel ellentétben az elmúlt 108 évben egy az eltúlzott belvárosiasodást ellenző fejlődés valósult meg. Ugyanakkor az övezeti besorolás és főbb beépítési paraméterek nem követték a 4 blokk de facto jellegét.

A valóság és a szabályozás eltérése méginkább kihangsúlyozza a kérésünk széleskörű támogatottságát, mert a környék nem az évszázados régi szabályozás miatt, hanem spontán az érdekeltek által alakult kevésbé városiasra, aminek szabályozási elismerését kérjük.

Az 1912-es térkép még „budai körút”-ként jelzi a Villányi utat, és a parcellázás is a belvárosi logikát követte. Ennek megfelelően épült meg, még a második világháború előtt a Villányi 38 (= Badacsonyi 1a) és a Badacsonyi 1b, az együttesen L alakú saroképület. A szerencsés sarok L elhelyezkedés miatt, a többi telek érdekének zavarása nélkül, tökéletesen illeszkedik az azóta kialakult de facto környék-jelleghez: senki sem lóg be belvárosiasan a másik kerti ablaka elé, belső rész nem egy parkoló tér, belül liget van.

Utóbbi évtized termése, hogy mindennemű előzetes társadalmi megvitatás nélkül eltűnt a kertoldali beépítési határvonal is, ami tovább rontotta a környék érdekét védő hatóság jogi helyzetét az élelmes ingatlanfejlesztési ötletekkel szemben.

Az eltérés miatt megvalósult károk: a Villányi 40b beljebb lóg a gyakorlatban kialakult belső homlokzati vonalnál, továbbá a ligetes kert nagyobb részét felbetonozta 7–9 autó parkoltatásához. Jogerős a Villányi 40a-ra két olyan építési terv, amely a szomszéd sarokház udvari ablakai elé merőlegesen belóg belvárosias mértékben és közelségben, továbbá a tervek szerint ott is parkolóvá alakul a kert, és a teljes ház kompresszoros fűtésének és hűtésének ventilátor-zaját és a meleg levegőjét a valaha csöndes és hűvös kertünk aljába nyomják.

Ha mindenki a jogszerűség határain belül használná a belső 12400 m² ligetes részt, akkor meghagyva a kötelező 35%-ot, a liget maradék java felbetonozható és 322 autó parkoltatható lenne. A jelen szabályozásra hivatkozással a környék jellege az alapjaiban megváltoztatható teljesen jogszerűen, holott a környék lakásait éppen azért vették meg a tulajdonosok a kerület sűrűbben fölbetonozott részeihez képest jelentősen magasabb négyzetméter áron, mert itt a 4 blokk még annál is jobb, mint amit a blokkok eleve jobb szabályozása megenged.

A 4 blokknak és tágabb környezetének két okból, még budai mércével mérve is kiugróan magas a négyzetméter ára: (a) közlekedésileg mindig is közel volt a város magjához, 2–3 km, és ezen a 4-es metró mégtovább javított, itt kompromisszum nélkül lehet autó-mentes életet élni, és ennek ellenére (b) mindez azzal párosul, hogy a blokkok a határuk mentén sorakozó házak által keretezett nagy ligetek, melyben nem parkolnak autók és a házak nem lógnak be egymás orra elé.

A megvalósult V40b és a jogerős V40a demonstrálja, hogy a szabályozás milyen, a környék degradálódási és értékvesztési veszélyét jelenti, jogszerű ingatlanfejlesztések által. Sőt, a jelen

szabályozási tervezet a V40a számára még a meglévő két jogerős tervénél is sokkal durvább beépítési lehetőséget kínál, a V38 és Badacsonyi 1b még durvább kárára.



A továbbiakban kifejtjük az „észrevételünk lényege” részen felsorolt 6 kérésünket.

1. kérésünk: „a blokkok belseje arborétum szerű csöndes liget,”

Környék megkülönböztetett értékét éppen ezek a csöndes ligetes belsők adják, amelyek a központhoz való közelség ellenére léteznek. Kérjük e ligetek szabályozási védelem alá helyezését, nem elég a jelenleg hatályos 35%-os zöldterület előírása, helyette kell, hogy a kerti homlokzatok ölelte terület maradjon kertés-ligetes zöld.

2. kérésünk: „amelyben a V40b megvalósult kivételével és a V40a elfogadott terveivel ellentétben nincsenek fölbetonozott csoportos autóparkoló területek,”

1. kéréssel összhangban kérjük, hogy a kerti homlokzatok ölelte területen szabályozás szintjén tiltsák meg a felszíni parkolási lehetőségek létesítését, és mélygarázból is csak annyit engedjenek, hogy ezzel még a környék de facto jellegének megfelelő sűrűségben elférjen mélygyökerű és több emelet magas lombosított fa. Ezen a környéken nem szerzett jog a telépítés.

3. kérésünk: „amelybe sehol sem engedik bele a V40a terveihez hasonlóan a földszint magasságában a soklakásos épület teljes klimatizálási és fűtési rendszerének zaját és meleg levegőjét,”

1. kéréssel összhangban kérjük, hogy szabályozás szintjén tiltsák meg a több lakás közösített klímaberendezése kompresszorának és ventilátorának a belső ligetes rész felé nyitott elhelyezését, e részt megóvva a zajtól és melegtől.

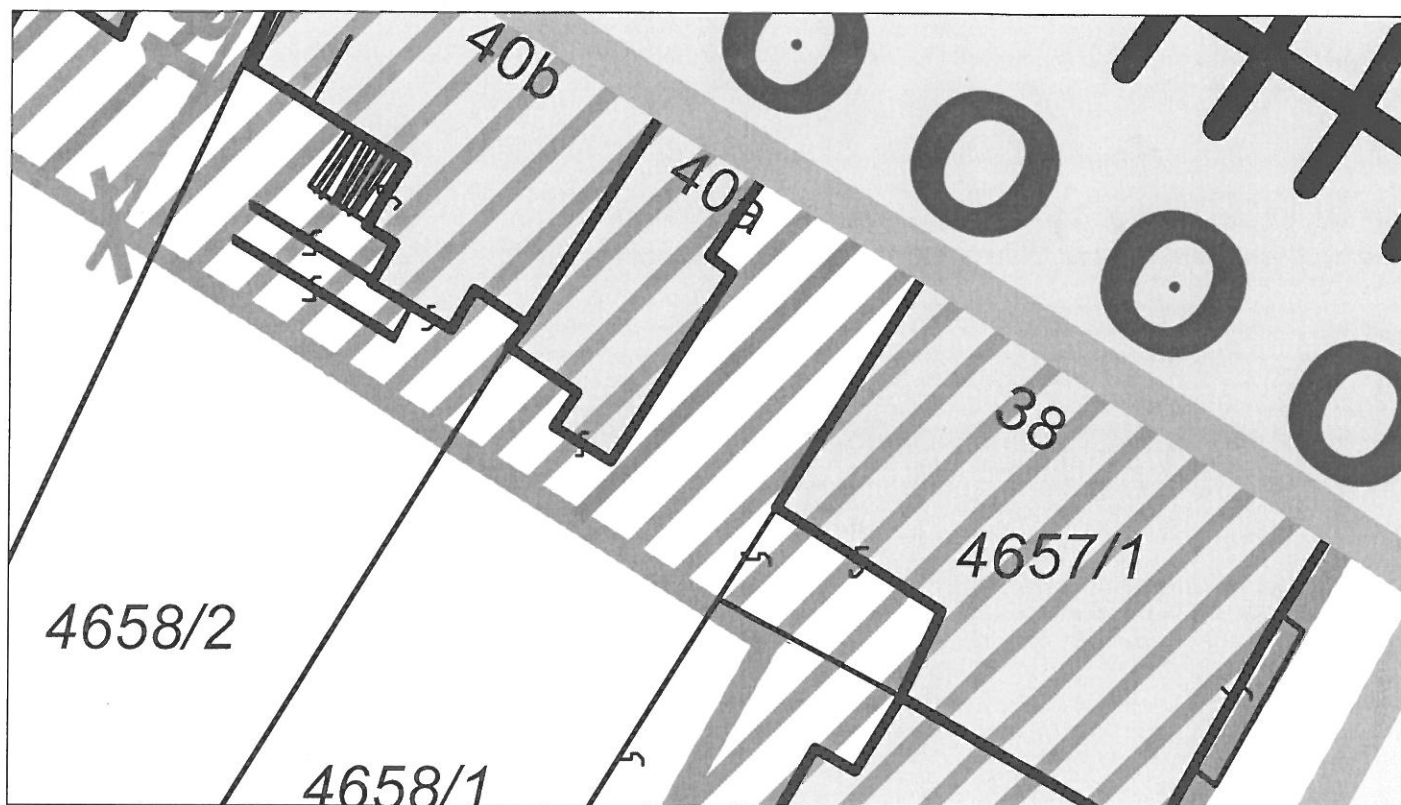
Nem elég a hatályos zajkorlátozás, mert hiába van minden egyes készülék a korláton belül, az együttes összegződés elviselhetetlen. Már 1995 nyarán nem lehetett nyári melegben ablakot nyitva szellőztetni Minneapolisban, mert a vélhetően jogszerű klímaberendezések tömkelegének együttes zaja még a szellőzetlenségénél is elviselhetetlenebb volt. Mivel a kialakult jogalkotás gyakorlat nem ismeri az összegződés és így a kollektív korlátozás fogalmát, így csak a teljes tiltásra van lehetőség. Jobb híján ezért kérjük a teljes tiltását annak, hogy nagy épületek fűtését és hűtését a ligetes rész csöndje és hűvössége kárára a *földszinten* oldják meg, miközben még azt is hangoztatják álszent módon, hogy korszerű amit csinálnak (V40a).



4., 5. és 6. kérésünk: „amely ligetes belsőt a blokk előkertes szegélyén sorakozó házak ölelnek körbe keretes beépítés jelleggel,” ... „amely házak egymáshoz illeszkedve sorakoznak, és” ... „még a saroktelkeknél sem nyúlnak be a szomszéd építmények a kerti homlozat lakás ablakai elé, tehát az azokra merőleges sáv is szabad.”

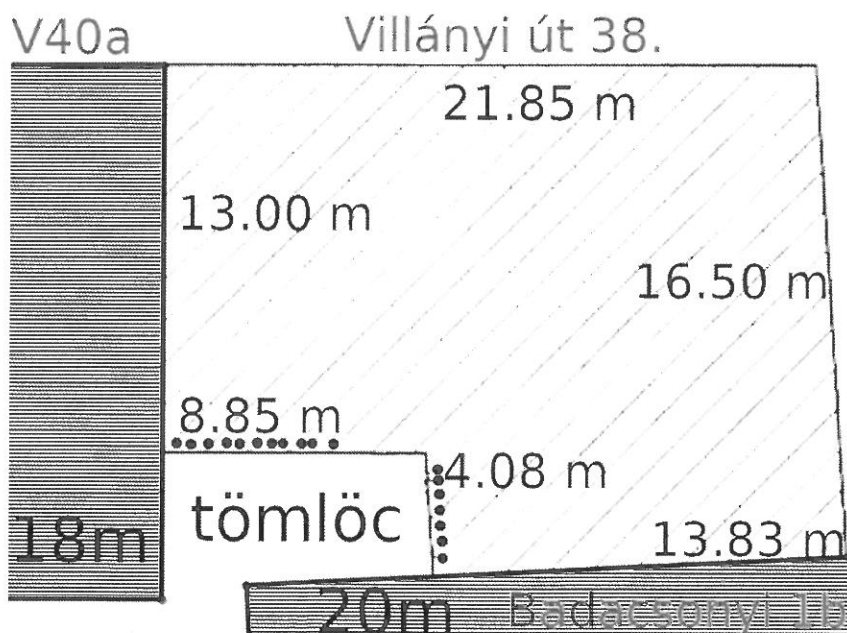
456/a kérés: a telkek mértetétől függetlenül a beépítés határvonala a meglévő kerti homlokzatok síkjai szerint haladjon a liget felőli belső oldalakon.

Magyarország lakossága az 1980-as 10.7 millióhoz képest 2018-ban már csak 9.77 millió, egy millióval kevesebb, és Budapest lakossága is megfogyatkozott. Nem indokolt a környék jelenlegi de facto beépítettségéhez képest egy komolyabb beépítettségre jogi lehetőséget teremteni. Nincs értelme annak, hogy a 10 millió maradéka Budapesten gyülekezzen, és azon belül is a Villányi út környékét besűrítsük.



Kérjük, hogy például a Villányi úti oldalon a jelenlegi 13 méter vastag beépítettséghez képest ne adjanak lehetőséget 18 méter vastag beépítésre.

Kérjük, hogy a Badacsonyi utcai oldalon a jelenlegi 13.83 méter vastag beépítettséghez képest ne adjanak lehetőséget 20 méter vastag beépítésre.



Pontozott helyen vannak a V38 legértékesebb, ligetre néző csöndes lakásablakai!

Szabályozási javaslat megengedi, hogy a szomszédok egy 2.68m-es „lőrés”-sel ellátott 36.1 m²-es tömlöcbe zárják a V38 lakások legértékesebb részét. V38 esetén a veszély a javaslat hatálybalépése után azonnal aktiválódhat, mert a V40a már lassan fél évtizede keresi a jogi módját annak, hogy mennél nagyobb építhessen. Ez 12 lakást érint.

Hasonló veszélyben van a Villányi 46, 54 és 60 sarokház, több tucat lakás. A veszély bárhol másutt is azonnal aktiválódhat, amint a Keletinél lévő Thököly 2 épülethez hasonlóan egy vízvezetéktörés úgy alámossa a házat, hogy azt bontani kell, ... és akkor nincs az az önkormányzati jogász, aki képes volna megvédeni a közérdeket attól, hogy az új épület a meglévőkhöz képest jogszerűen 5–6 méterrel vastagabbak legyenek, ezzel kvázi befalazva a saroképületek legértékesebb belső kerti frontját.

A kettővel odébbi, tehát az Elek és Tarcali utca közti blokk mellékutcai oldalain úgy van 20 méteres vastagság a javaslatban, hogy az a meglévő belső homlokzatok elsőprő többségéhez képest kábé 5–6 méterrel beljebb van a belső liget rovására. Azaz a környék arculata az épületek újjáépítésével vagy kibővítésével radikálisan megváltoztatható, ... és kérdéses hogy az ottani tulajdonosok egyáltalán tudnak-e ezen javaslatról, a javaslat bírja-e az ő egyetértésüket. Én is totál véletlenül hallottam a javaslatról: egy építész figyelmeztetett.

Explicit károkozási felhívással ér föl V38 esetén ez a 18 illetve 20 méteres vastagsági javaslat, és az egész környéken is egy jelentős besűrítést tesz lehetővé a 108 éven át közegyetértésnek örvendő jelen helyzettel ellentétben.

Tényszerű tapasztalat, hogy ahol a szabályozások jelentős besűrítést tesznek lehetővé, ott előbb-utóbb törvényszerűen megjelennek a jogszerűsködből hasznot húzó besűrítők. Ezért nem szabad ezt a javaslatot ilyen vastagság növelések mellett elfogadni.

456/b kérés: a V38 speciális sarokházi esetére a kertoldali homlokzatokra a **V40a-ra 13 méteres és a Badacsonyi 1b-re 13.38 méteres illeszkedést írjanak elő.** És a többi hasonló sarokházi esetben is hasonlóan döntsének.

Hibás az ilyenkor korlátozásban érintett telektulajdonosok azon érvelése, hogy a mélyebb telek tulajdonosa építhessen mélyebbre, mert ez ellenkezik a környék építményeinek keretes jellegével. A 4659 hrsz V42 telke hozzávetőleg 67 méter mély, és mégsem építhet ennek megfelelően egy válaszfal-szerű épületet a liget közepébe! Vagy a 4660/2 hrsz Ábel Jenő 2b telek olyan sekély, hogy az előkert kivételével az egészet beépítheti.

456/c kérés: a szabályozás mondja ki és őrizze meg a környék azon egyik fő jellegzetességét, hogy az épületek belső kertfelőli homlokzati síkjai, — elhanyagolható és senkit sem zavaró, senkit sem károsító kivételektől eltekintve, — egymáshoz illeszkednek.

456/d kérés: amennyiben a környék általános besűrítése mellett döntenek, akkor a Villányi úti oldalon **inkább** engedjenek egy-két szinttel magasabbat építeni, mert ez sok nagyságrenddel kisebb károkozás, **mint** befelé a ligetes irányba engedni őket, mások ablaka elé 9 méteres közelségben, több tucat saroktelki lakás rovására, — lásd a „tömlöcs” ábrát!

456/e kérés: fölös bírósági viták elkerülése végett az OTÉK 35.§ (9) bekezdéséhez hasonló korlátozást expliciten írjon elő a helyi szabályozás a belső kert homlokzatokra, például *„a kert homlokzatból kinyúló épületrész homlokzati hossza az adott teljes épület homlokzathosszának legfeljebb 4/5-e, legnagyobb szélessége (kiugrása) legfeljebb 1.0 m lehet. Az épületkiugrás a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,0 m távolságra lehet.”* Az újonnan létesített épületrészek kert homlokzata nem lehet a kert felé beljebb, mint a már meglévő és vele érintkező szomszédos épületek homlokzata.

456/f hibás tervrajz: a javaslat 1a mellékleti rajza a V40a esetén helytelenül tünteti föl az egyemeletes ház belső fronti erkélyét. Két hiba egyike, hogy a rajzzal ellentétben a valóságban kitölti a kert front teljes szélét. A két hiba másika az, hogy az az erkély nem tartozik az építmény területfoglalási alapkörvonalához, mert szerkezetileg nem támaszkodik le alapokra, hanem konzolosan kilóg a kert homlokzatból. A kert homlokzatnak nem része az erkély alatti rész házi fusi szintű alkalmi zárttá tétele, melyet ráadásul jó ideje el is bontottak.

456/g hibás tervrajz: a javaslat 1a mellékleti rajza a V40b esetén helytelenül a régi földszintes épület alapjainak körvonalát jelzi, azaz nem mutatja a helyére immár több éve épült sokszintes épület valós elhelyezkedését és a liftjének belógását.

Ha így a mi V38 körüli szűk látókörünkben lazán akadt két érdemi hiba a tervrajzon, akkor érdemes volna az egészet megfelelő helyszíni szemléken egybevetni a mai valósággal. Illő hogy egy jogszabály melléklete tükrözze az elfogadáskori valós állapotokat. Jóhiszeműen tartsuk fenn annak lehetőségét, hogy e két hibán kívül nincs semmi más hiba a tervrajzon.

E 7 oldalas beadványt a V38 és Badacsonyi 1b tulajdonosaival 2014 júniusa óta folytatott rendszeres megbeszéléseink alapján állítottam össze, Gógl Eszter V38 közös képviselő és Hülber Attila V38 építész-társtulajdonos alkalmi tanácsai fölhasználásával. Gógl Eszter közös képviselőnk és engem egy több évvel ezelőtti közgyűlési határozat hatalmaz föl arra, hogy a V38-at fenyegető legkülönbébb építészeti jelenségek kapcsán a társasházat képviselve eljárjak a társaház érdeke szerint.

7. kérés: a V38 nevében kérek személyes találkozási lehetőséget e javaslat előterjesztőivel és szakmai előkészítőivel, tehát az aláírások alapján, dr. László Imre polgármesterrel, Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna jegyzővel és Schreffel János főépítész-igazgatóval.