

T. Elnök Úr, T. Zöld Bizottság!

A Zöld Bizottság 2023. május 24-i ülésére, a HÉSZ módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem. Kérem a T. Bizottságos a javaslatok elfogadására.

A KISSVÁBHEGYI TERV MÓDOSÍTÁSAIHOZ

5/A § Védett épület mellé térszín alatti mélygarázs építési lehetőségének biztosítása
Elfogadható indok, DE

- a térszín alatti beépíthetőség 50 %-kal növelése túlzottnak látszik
- a telken belül kötelező **zöldfelület 5 %-os csökkentése nem javasolt és nem indokolt**
- a térszín alatti **garázs tetejének zöldtetőként kialakítását minden esetben kötelezővé kellene tenni**, nemcsak 40 m²-t meghaladó esetben (nem javasolt 40 m² burkolatot megengedni a garázs felett)
-

7. § Az Lk2 övezetben nagyméretű lakások (150 m²) esetén se lehessen növelni a szintterületi mutatót és a beépíthetőség mértékét 5 %-kal.

A beépítési % növelése minden esetben a telek beépített felületét növeli és a szabad (zöld) területrészt csökkenti. Ennek mind a környezeti, mind az esztétikai/városképi hatásai kedvezőtlenek.

Az alátámasztó munkarészekben:

Nárcisz u. 16.

Lakossági kérésre a telek megnövelése a közterület egy részének telekhez csatolása **NEM JAVASOLHATÓ**.

A kérés indoklásában az szerepel, hogy a közterület elhanyagolt. A telekhez csatolás helyett a közterület rendben tartása kívánatos. Nem javasolt ezzel a példával elindítani egy folyamatot, hogy a telkeket a közterület csökkentésével növeljük.

Zalatnai u. 2.

A magánklinika bővítése érdekében kért, a **beépítési paraméterek növelésére vonatkozó módosítás meggondolandó**. Ez alapján

- a beépíthetőség a jelenlegi másfélszeresére: **30 %-ról 45 %-ra növekedne,**
- a telken belüli zöldfelület **40%-ról 30 %-ra csökkenne,**
- a **szintterületi mutató 0,8-ról 1,1-re növekedne,** ami azt jelenti, hogy a telek teljes területénél nagyobb (annak 110 %-a) lehet az épület összes szintjének együttes területe.

Az indoklásban nem igaz, hogy a változtatásnak:

- nincs közlekedési hatása, hiszen a klinika bővítésével az ügyfélforgalom várhatóan nő,

- a zöldfelületi és természetvédelmi összefüggéseknél leírt „A tervezett módosítás miatt az ingatlanon meglévő burkolt felületeket figyelembe véve többletterhelés nem keletkezik”, mert megnőhet a parkolási igény is, de legfőképpen **a telken belüli zöldfelület egynegyedével csökken.**
- „közmű többletterhelés nem keletkezik” – feltehetőleg szintén nem igaz, hiszen a funkciók bővülnek és az épület is növekszik. Lehet, hogy a többlet közműigényt a meglévő hálózat ki tudja szolgálni, de hogy az igények ne növekednének, az nem valószínű.

Az előterjesztésben megtalálható légifotó mutatja, hogy a magánklinika telkén már a mai előírás szerinti zöldfelületi arány sincs biztosítva, a burkolt felület jellemzi a telket.

A DÉL-HEGYVIDÉK TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

8. és 9. § **Nem javasolható a szintterületi mutató és s beépíthetőség 5 %-os növelése** nagylakások (150 m² és 200 m²) esetén sem, mert **ezzel a telken belüli zöldfelület csökken.**

15. § (1) Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírás.
A javasolt változtatás **nem kedvező**, de elfogadható.

15. § (2) A változtatás **ellenjavallt.**
„A megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásoktól el lehet térni abban az esetben, ha

- az ingatlan területére **külön kerületi rendelet** megtartandó fásor, fa jelölést tartalmaz, vagy
- az ingatlan területére kertészeti szakvélemény, dendrológiai dokumentáció készül és az eltérés lehetősége tervtanácsi vélemény vagy főépítész szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül.”

A ma érvényes, a szabályozási tervben jelölt megtartandó fás növényállomány általában egy összefüggő (akár több telket érintő) területi foltra terjed ki, aminél kevesebb telekre vonatkozik külön kerületi rendeletben előírt növényzeti védelem. Ezen túl, ha egy-egy védett fa miatt egy telek külön rendeletben érintett, attól még a védelem a teljes beerdősült telekrészre nem feltétlenül vonatkozik, azaz az új előírással a védelem mértéke gyengül. Nem javasolható az sem, hogy szubjektív (tervtanácsi, főépítész) vélemény döntsön a növényállomány védelméről kötelező jogszabályi előírás helyett.

Kérem a T. Bizottságos a javaslatok elfogadására.

Üdvözlettel,


Oláh Gyöngyi