

231/2006-06-14

**Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi,  
Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség**

1072 Budapest,  
Nagydiófa u. 10-12.

Tárgy: Budapest XI. ker. Kőrösy J. utca – Váli utca – Bercsényi utca – Október 23-a út által határolt területen (Skála Áruház és Skála parkoló területén) létesítendő Bevásárló és Szórakoztató központ és Lakóépület előzetes vizsgálati eljárásának keretében A NATURAQUA Kft. vizsgálati anyagának véleményezése

**Tisztelt Felügyelőség!**

Köszönjük tárgyi előzetes vizsgálati dokumentáció megküldését és az alábbiakban adjuk meg azzal kapcsolatos véleményünket.

A tárgyi területre és környékére vonatkozó településrendezési terveket, programokat valamint azok módosításait évek óta alkalmunk volt tanulmányozni a XI. kerületi Önkormányzat által lefolytatott véleményezési eljárások keretében.

Eljárási problémák:

A soron lévő KSZT-módosítás készítésének elhatározásáról ez év januárjában küldte meg tájékoztatását szervezetünknek a kerületi Polgármesteri Hivatal, melyre válaszolva közöltük, hogy annak véleményezési eljárásában részt kívánunk venni. A véleményezési eljárást a mai napig még nem indították el.

Az Önkormányzat Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottságának f. hó 13-i ülésén feltett kérdésünkre a bizottság elnöke és a kerületi főépítész úgy nyilatkoztak, hogy egyelőre nem kívánják napirendre tűzni a módosított KSZT-t. A véleményezési eljárás viszont csak a bizottsági tárgyalás után indítható el.

A KSZT-t készítő tervező intézet kérdésünkre közölte, hogy nem adta hozzájárulását semmilyen szabályozási javaslat közzétételéhez, mert a Fővárosi és a Kerületi Önkormányzattal folyamatban lévő megbeszélések során az többször változott.

Tartalmi észrevételek:

A vizsgálati anyagba - tájékoztatásul - befűzött **3. sz. ábra: „Szabályozási javaslat”** szerint az új KSZT több vonatkozásban tartalmaz változásokat a legutóbbi KSZT-változathoz viszonyítva. Azonban az új KSZT hivatalos anyagának ismerete nélkül, az elmosódott ábra nem tekinthető érvényes Szabályozási Tervlapnak.

A 2002. évben jóváhagyott KSZT Szabályozási Tervlapján például ábrázolásra került mind a Váli utca, mind a Bercsényi utca mentén a telekhatártól számított 5-5 méter szélességű kötelező előkert.

Ezt a jelen vizsgálati anyagba befűzött 3. ábra a Bercsényi út mentén nem tartalmazza. Ami ezen az ábrán látszik: 20 méter szabályozási szélesség faltól falig + 5 méter széles „speciális építési hely”, ahol 3 m magasságban létesíthető épületrész. **Ez az ábra félrevezető azok számára, akik ennek alapján észrevételezik a tervet.** Az 5 méteres előkertet éppen a Bercsényi és Váli utcai lakások védelmében határozta meg a KSZT, még a 2001-2002. évi változatban, a Levegő Munkacsoport kérésére. A KSZT készítője mai napon feltett telefoni kérdésünkre közölte, hogy a Szabályozási Tervlap jóváhagyásra szánt példányán az 5 méter széles kötelező előkert - a Bercsényi utcai oldalon is - továbbra is szerepel.

**A 2. sz. ábra**, mint „Beépítési és zöldterületi helyszínrajz” - amellet, hogy szintén tartalmaz tisztázatlanságokat, nem garancia a végleges kialakításra.

Azonban ennek és a szövegnek az alapján is megtehető néhány észrevétel a környék környezeti minőségének, elsősorban a két határoló lakóutca lakosságának védelmében.

A Bercsényi utca lakóházainak ide nyíló ablakai nyugatra néznek, a Váli utcaiak délre, így az itteni lakóhelyiségek eddig maximális nappali fényt kaptak. A környezeti minőség megőrzése érdekében nem tartjuk célszerűnek, hogy a terv éppen a lakóépületek előtt tartalmazza a 6 szint magasságú épületeket, míg a Bercsényi utca közepén, ahol jóval kevesebb lakóház és egy több telek szélességű kollégium van, tervezi az alacsonyabb, 3 szintes magasságot és a látható tetőkertet. Még a sétálóutcává alakítandó Körösy J. utcában is kíméletesebben bánik a magassággal.

**A 4.1., 2., 3. sz. ábrák** és a szövegben leírtak alapján a nagy kiterjedésű „supermarket” a második pinceszinten lenne, teremgarázsok mellett. Ezt egészségügyi szempontból nem tartjuk célszerűnek. Megközelítés szempontjából is sokkal kedvezőtlenebb lenne a piac és a szupermarket közötti közönség-kapcsolat, mint most.

**A legsúlyosabb problémák a közlekedés, és a forgalom vonatkozásában lennének.**

Bár a beépíthetőségi paraméterek nem nagyobbak, mint a korábbi KSZT esetében: a telkek területének 75 %-a építhető be, 3,5-ös szintterületi mutatóval, ami több mint 90 000 nm létrehozható szintterületet eredményez. (Megjegyezzük, hogy a BVKSZ az Intézményi övezetben” általános határérték”-ként csak 3-as szintterületi mutatót enged meg, minimum 35% zöldfelület biztosításának előírásával. A zárt sorú beépítés, amely esetében a BVKSZ engedélyt ad, városképi illeszkedés szempontjából indokolható lenne, de a környék forgalmi helyzetét is figyelembe kell venni, vagyis, hogy elbírják-e a környező utak az engedélyes határérték nagyobb beépíthetőségi paramétereinek alkalmazásával létrehozható beruházás által indukált forgalmat.

Ezt a körülményt vette figyelembe a korábbi KSZT egyeztetési eljárásában résztvevő fővárosi főépítész - aki több más szakemberrel együtt aggodalmát fejezte ki a beépítés nagyságának forgalomvonzása miatt - amikor javasolta, hogy ennek a területnek az esetében ne érvényesíthessék azt a parkolóhely létesítési engedélyt, ami a kötöttpályás tömegközlekedés 300 méteres közelségének esetében megadható. Ez benne foglaltatik a 2002. évben a tervezési területre jóváhagyott építési szabályzatban. (7. § (2) bekezdés: „A Körösy J. utca – Váli utca – Bercsényi utca – Október huszonharmadika utca által határolt I-XI/Z építési övezetben az OTÉK-ban előírt parkolóhelyfőszám létesítési kötelezettsége alól felmentés nem adható.”)

Ez a kikötés a szabályozásban abból a meggondolásból született, hogy - bár az építési övezet elvileg lehetőséget ad a nagy beépíthetőségi paraméterekre, de ha ennek korlátot szab a tervezési terület szabályozásának az a speciális előírása, hogy az OTÉK szerinti parkolóhelyszámot engedmény nélkül, kötelezően biztosítani kell, a költségek mérlegelésével mérsékletre indítja a beruházókat a szintterület és beépíthetőség kihasználása tekintetében. Látható, hogy ez a józan mérséklő szándék milyen gyenge kísérlet volt a tervek ésszerűsítésére a beruházói nyomás ellenében, mert a jelen vizsgálati anyag 11. oldalán már ott büszkélkedik az „50%-os szorzóval” számítás!...

**Lehet, hogy a beruházónak kifizetődő az OTÉK-ban kötelezően előírt parkolóhelyek felének megtakarítása árán a pincébe tenni az élelmiszer áruházat, a parkoló gépjárművek mellett kialakított helyiségbe, aminek eredményeképpen a felszínen kialakítható szinteken több területet adhat bérbe, de környezetvédelmi szempontból ez nem elfogadható.**

**Nem elfogadható a környéknek a beépített szintterületek volumene miatti hatalmas forgalmi megterhelése!**

A Bercsényi utcai lakások előtt akkor is jelentősen növekedne a gépjárművek által okozott légszennyezés, ha azok kb. 11 lakóház előtt haladnának csak el, a többi 4 lakóház és a kollégium előtt már fedél alatt közlekednének, és 6-7 lakóház pedig a süllyesztetten kialakított mélygarázs-bejáratba vezető lejtőn felfelé közlekedők fokozott károsanyag kibocsátását élvezhetné...

**Teljesen érthetetlen, hogy volt bátorsága ahhoz a beruházónak, hogy a tervezett létesítményébe irányuló forgalom miatt a Bercsényi utca nem csekély jelenlegi átmenő személygépjármű forgalmát és tömegközlekedését, (3-as, 53-as autóbuszok jelenleg itt közlekedő egyik irányát) nagyvonalúan ráterhelje a vele párhuzamos Budafoki út-szakaszra. A Budafoki út e szakaszán, a Karinthy út és az Irinyi utca között 2x1 sávos. Rendkívül nagy személygépjármű forgalma mellett itt közlekedik két irányban a 86-os autóbusz és a Tétény-busz. Ezt az útszakaszt nem is vizsgálja a tanulmány, még közvetett hatásterületként sem, csak egyszerűen megemlíti, hogy a Bercsényi utca jelenlegi forgalmát oda kell áterelni!**

Szerettük volna megismerni a közlekedési hatásvizsgálatot, de az azt készítő cég kérdésünkre közölte, hogy a KSZT-hez van csatolva...

Kétséges az is, hogy a Fehérvári út elbíri-e egy ilyen volumenű bevásárlóközpont szállítási forgalmát a piac fogalma mellett.

Bár az **5.1. ábrán** a szinte egyforma színezés miatt nem lehet jól megkülönböztetni a gázellátás és távhőellátás jelzését, a jelmagyarázatból kiolvasható, hogy az adottságok ellenére, a létesítménybe a távhőellátást nem tervezik bevezetni.

Véleményünk szerint erre a beruházót kötelezni kellene.

A 14. oldalon olvasható, hogy a DBR metróvonal építésének időszaka, a Fehérvári út-Bocskai út kereszteződésében létesülő mélyállomás építése várhatóan egybe fog esni a létesítmény építési időszakával.

**Feltétlenül fontosnak tartjuk, hogy ezzel kapcsolatban készüljön összevont szervezési terv még a tárgyi létesítmény esetleges környezetvédelmi engedélyezése előtt. Ezt az összevont szervezési tervet, mely a szükséges átmeneti útlezárások idejének és időtartamának, a szállítások volumenének, ütemezésének ismeretében, tartalmazza a**

**szállítási és forgalom elterelési útvonalakat, a tárgyi létesítmény részletes hatásvizsgálatának eljárása keretében lenne célszerű közzétenni.**

Fentiekben felsorolt körülmények miatt szerintünk a bevásárló- és szórakoztató központ, valamint lakóház tervezett szintterület mennyiségének maximum 50 %-a valósítható csak meg, és indokolt, hogy a zöldfelület-hiányos, nagy forgalmú, lakódomináns környék környezeti minőségének javítása céljából a tervezési területen valódi (eredeti altalajjal vertikális kapcsolatban álló) zöldfelületet hozzanak létre a tervezési terület legalább 35 %-án, főleg a lakóutcák felőli részeken.

**A létesítménynek az Előzetes Vizsgálat szerinti megvalósítását határozottan ellenezzük, és a teljes vonzáskörzetre kiterjedő hatáselemzéssel környezeti hatástanulmány készíttetését javasoljuk.**

Kérjük a T. Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget, hogy szíveskedjenek szempontjainkat mérlegelni.

Budapest, 2006. június 15.

Tisztelettel:

Schnier Mária  
elnökhelyettes