

Budapest XXIII. kerület, Soroksár

**Dobó utca – Felsődunasor – (185025/3) hrsz- ú közterület – Tánicsics M. u. – Hősök tere
– Kisduna u.– Vecsés u. - Tánicsics M. u. – Gyáli patak – Ráckevei-Soroksári Duna
Molnár szigeti holtága által határolt terület KSZT módosítása**

**A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján lefolytatott véleményezési eljárásban
beérkezett előzetes partnerségi véleményekre adott válaszok
BIZOTTSÁGI ÜLÉSRE**

Észrevételt tett partnerek, és az észrevételekre adott válaszok:

M. A. és M. G.

Az észrevétel a Felső Duna sor – Vecsés út – Kisduna utca térségre vonatkozott. A javaslat lényege, hogy a szabályozási terven rögzített övezethatárok és kötelező építési helyek újragondolásával váljon lehetővé a 185981, 185968/6 és 185968/7 hrsz.-ú telkek határainak rendezése. Javasolják továbbá, hogy egy egységes építési övezet kerüljön kialakításra a Hősök terei lépcsőtől a Vecsés útig terjedő Duna parti teleksorra.

A változtatási igénnyel szakmailag egyet értünk, hiszen évek óta nem sikerült a hatályos szabályozási keretek között rendezni a három említett telek, továbbá a 185968/6 hrsz.-ú telekkel a Kisduna utca felől határos 185975-185979 hrsz.-ú telkek helyzetét. Az egységes építési övezet kialakítása viszont szakmailag azért nem javasolható, mivel a jelenleg még beépítetlen telkekre meghatározott szabadon álló beépítési mód és a már beépített 185981 hrsz.-ú ingatlan területén lévő oldalhatárhoz csatlakozó beépítés egymással nincs összhangban. A rugalmasabb telekalakítás érdekében javasoljuk inkább a Kisduna utca felőli telkekre vonatkozó építési övezet (L4-XXIII-05) kiterjesztését a 185968/6 hrsz.-ú ingatlanra (L4-XXIII-14 helyett), továbbá a megszüntetendő telekhatár jelölések, illetve az építési helyek törlését.

Aranykereszt Ápoló Otthon Nonprofit Kft.

Az egyik észrevétel a 184939 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozik. A terület jelenlegi tulajdonosa kérte, hogy a 184939 hrsz.-ú telkekre (L4-XXIII-14 jelű építési övezetre) meghatározott legkisebb 1000 m²-es telekméret csökkentésével a telek legyen megosztható. A javaslat szerint a telek megosztását követően a volt ápoló otthon épületéhez vezető platánsor kisajátítást követően önkormányzati tulajdonba kerülhetne, majd helyi védelem alá. Fentiekén kívül a tulajdonos kérte, hogy a 184939 hrsz.-ú telkekre vonatkozó beépítési paramétereket (beépíthetőség, párkánymagasság, zöldterületi mutató, stb) ugyanolyanra állapítsák meg, mint a szomszédos telkekét.

A 184939 hrsz.-ú telek megoszthatósága szakmailag támogatható, azonban ha ugyanolyan telekalakítási paramétereket határoz meg a KVSZ, mint a szomszédos telkekre, akkor 4 db külön telek is kialakítható lesz az adott területen, aminek köszönhetően a platánsor külön telkekre is kerülhet, így ez a telek forgalomképtelen lenne. A szabályozási terv által védelemre javasolt platánsor elsődlegesen kertészeti szempontból jelentős, hiszen aktív biológiai felületet ad és esztétikai értéke van, de nem az a kategória amelyet feltétlenül védelem alá kell helyezni. A platán nem őshonos faj, a szóbanforgó faszor nem matuzsálemi korú (több száz éves), nem egy értékes gyűjteményes (botanikus) kert része. A kertészeti szempontból értékes faállomány ugyanakkor megóvandó, ennek érdekében a telek ezen részén beépítési lehetőségek megteremtése – a hatályos szabályozási tervhez hasonlóan – továbbra sem javasolt. Fentiekre való tekintettel a telek legkisebb kialakítható méretét 800 m²-ben javasoljuk meghatározni. A beépítési paraméterek vonatkozásában a platánsorral nem érintett telekrészre szakmailag elfogadható a szomszédos telkekhez hasonló értékek rögzítése, azonban a platánsor területére beépítési paraméterek rögzítését nem támogatjuk.

A másik észrevétel a 185003 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozott. A 185003 hrsz.-ú telkekre vonatkozóan javasolták a legkisebb zöldfelületi mutató 75 %-ról 65 %-ra való csökkentését, valamint a megengedett építmény magasság értékének növelését 5,5 méterről 7,5 méterre.

A 185003 hrsz.-ú ingatlanra a jelenleg hatályos paraméterek betartásával is viszonylag jelentős bővítési lehetőség áll a telek vonatkozásában rendelkezésre, ezért a zöldfelületi mutató csökkentése, ezáltal a burkolt felületek növelése szakmailag nem támogatható. A megengedett építmény magasság értékének növelése azt eredményezné, hogy a környező beépítésekhez képest túlzottan nagy tömegű, a környezetéhez nem illeszkedő épület megvalósítására nyílna lehetőség, ezért a megengedett építmény magasság értékének növelését szintén nem javasoljuk. Fontos megjegyezni, hogy a teljes körű akadálymentesség a jelenlegi előírások betartásával is biztosítható, ha a beépítési paraméterek nem kerülnek maximálisan kihasználásra.