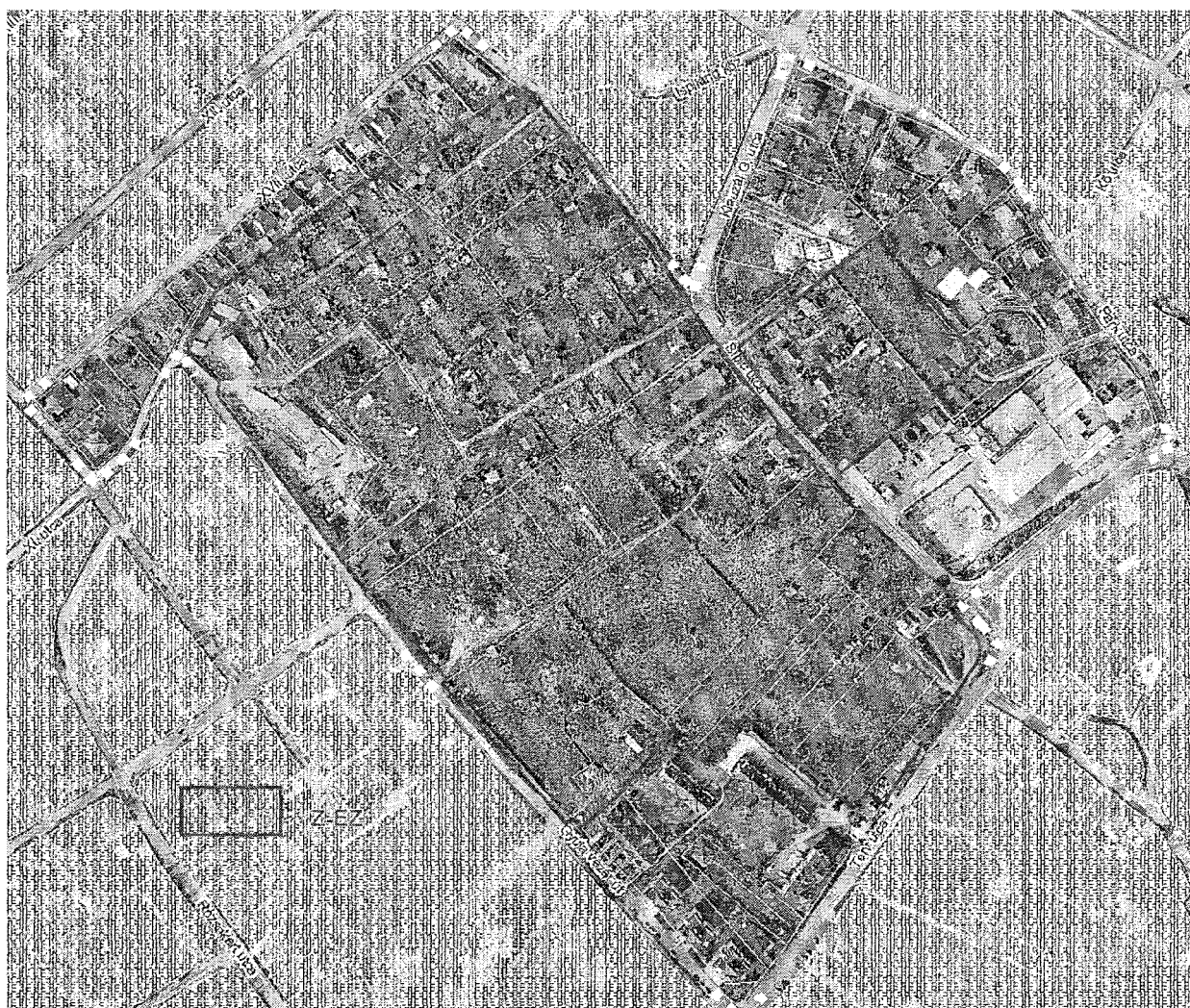


Kiegészítő értelmezés

Budapest, XXII. kerület
Bíbic utca – Terv utca – Gyula vezér út – XVII. utca által határolt területre
vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány

– hoz, a zöldfelületi mérték szempontjából



BFVT Kft

2010. április hó

Budapest, XXII. kerület

Bíbic utca – Terv utca – Gyula vezér út – XVII. utca által határolt területre

vonatkozó FSZKT módosítási hatástanulmány – hoz, a zöldfelületi mérték szempontjából

Zöldfelület és biológiai aktivitás értékelése

A vizsgált terület beállt kertvárosias (L5) lakóterületbe ágyazódik. A terület talajadottságai és korábbi bányászati tevékenység hatására alakult ki a mai zöldfelületi állapot. A terület döntő hányadát képezik a pincerendszerek fölötti-, többnyire gypszinten fedett, néhol spontán becserjésedett zöldfelületek, melyek közhasználat elől elzártak.

Közterületi zöldfelületek

A vizsgált területről elmondható, hogy közterületi zöldfelületekben kimondottan szegény. A határoló utcák nagyrészt fásítatlanok és ezeken kívül egyéb közhasználatú zöldfelület sem található a területen. A Terv utca mentén hiányos, vegyes fasor található. A Gyula vezér út mentén, a déli oldalon a lakótelep telkén hiányos, de egységes fasor húzódik. A XVII. utcában néhány dísz- és gyümölcsfát leszámítva nem található fasor. A Bibic utca, a Klauzál Gábor utca és a Park utca keskenységük folytán, néhány elszórt fától eltekintve szintén nem fásítottak.

Pincék fölötti területek

A tervezési terület középső részén, a 229208- és a 229211 hrsz-ú telkeken a rendezetlen zöldfelületek dominálnak, amelyet a növényzet degradált képen túl az illegális hulladék lerakatok is erősítenek. A nagyrészt alapincézett területet döntő többségében erdős- és cserjefoltok és spontán gyomtársulások fedik. Értékes, védelemre érdemes faegyed, illetve más természeti érték a területen nem található.

Volt zártkertek

A terület középső részén több hobbykert célú „telek” található, melyekben a tulajdonosok főként gyümölcs- és zöldségtermesztést folytatnak, valamint a „telkek” kb. fele lakókertként működik. Jelentős hányada beépített, üdülő- illetve lakófunkcióra alkalmas épületek található a területen.

Üzemi és raktározási célú területek

229203 hrsz-ú telken kiselemes térkő lerakat és raktár működik, ennél fogva a terület nagy része burkolt, a maradék, burkolattal nem fedett részeket ruderalis gyomtársulások spontán felnövekedett sarjtelepei fedik. A telephely összességében rendezetlen képet mutat. A 229000 hrsz-ú telken található 4-6 m mélyen elhelyezkedő bányaudvar egész területe burkolt, a gödör peremén és a raktárépületek között néhány fa lelhető fel.

Lakókertek

Gyula vezér utca menti lakótelep közös használatú kertje kicsi, leginkább dekorációs célt szolgál. Lombkorona borítottsága nagy, faállományát főként gyümölcsfák és kerti diszfák alkotják.

A XVII. utca menti lakóházak kertjei vegyes képet mutatnak. A Park utca lakóházait nagyrészt rendezett, dekoratívan kialakított kertek övezik. Túlevelű és lombhullató fajok egyaránt megtalálhatók.

Kápolna (Wolf kripta) kertje

A kápolna kert bár kis méretű, de igényesen kialakított és intenzíven fenntartott gyepes terület elszórtan elhelyezkedő sirkövekkel.

Zöldfelületrendezési javaslat - átsorolás hatásai

A jelenleg közterületekben szegény területen a tervezett fejlesztés következtében jelentősen megnövekszik a közterületek és a közcélú zöldfelületek aránya, mely elsősorban a két közkert létrejöttében és a tervezett új utcafásításokban nyilvánul meg.

A tervezési területen kiszabályozott 14 méter széles utcákban kétoldali fasor telepítésére nyílik lehetőség. A 12-10 méteres szabályozási szélességű útkeresztmetszetek esetében egyoldali fasor telepíthető az egyik oldalon kialakított zöldfelületi sávban elhelyezve. A közterületi zóldsávokban – a lehetőséghez mérten – a fák alatt cserje-, és gyepterületek kialakítása is javasolt.

A hatályos TSZT a kijelölt fejlesztési területre vonatkozóan a kialakítandó közcélú zöldfelületek nagyságának arányára is tartalmaz előírást a tervezett lakóterület szintterületi sűrűségének függvényében. A tervben ennek megfelelően a szükséges térmértékű zöldterület (közker) kialakításra kerül. Az átsorolások során az eddigi FSZKT besorolás szerinti Z-EZ jelű zöldterületek megszűnnek, viszont a TSZT előírásainak megfelelően a kijelölt *belterületi funkcióváltó terület* 5%-ának megfelelő nagyságú közhasználatú zöldterületek létesülnek. A jelenleg zöldterületbe sorolt területrészek állapotát, az ott lévő gondozatlan, alacsony értékű zöldfelületet figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett új besorolás intenzívebb, magasabb kondicionáló hatású zöldfelületek létesítésének ad teret.

A ma még hasznosítatlan területek „feltárása” során az esetlegesen felszínre kerülő környezeti problémák kezelése szükséges.

A terület alábányászottsága a lehetséges beépítést vertikális értelemben korlátozza a bányászati szakvélemény szerint. Tehát pinceszintet építeni, gépjárműtárolót az épület alatt elhelyezni nem lehet. Ez az épület méretét (használati szint-területét), valamint az épület környezetének kialakítását, kerti szilárd burkolat létesítés igényét is befolyásolja, a reális zöldfelületi mértéket korlátozza.

Az átsorolási (és szabályozási) javaslatban szereplő kertvárosias lakóterület kialakulását követően a terület rendezettségével a lakódominanciájú szomszédság számára is jó hatással lesz. A tervezett lakóterületen a hatályos BVKSZ jelenlegi kötelező 50%-os zöldfelületi aránya helyett 70%-os zöldfelületi arány kerül előírásra a készülő szabályozási tervben, így a terület zöldfelületi jellege és a telkek reális használhatósága biztosítható.

(Az Étv. (1997. évi LXXVIII. tv.) 8.§ (2) b) pontja szerinti előírás

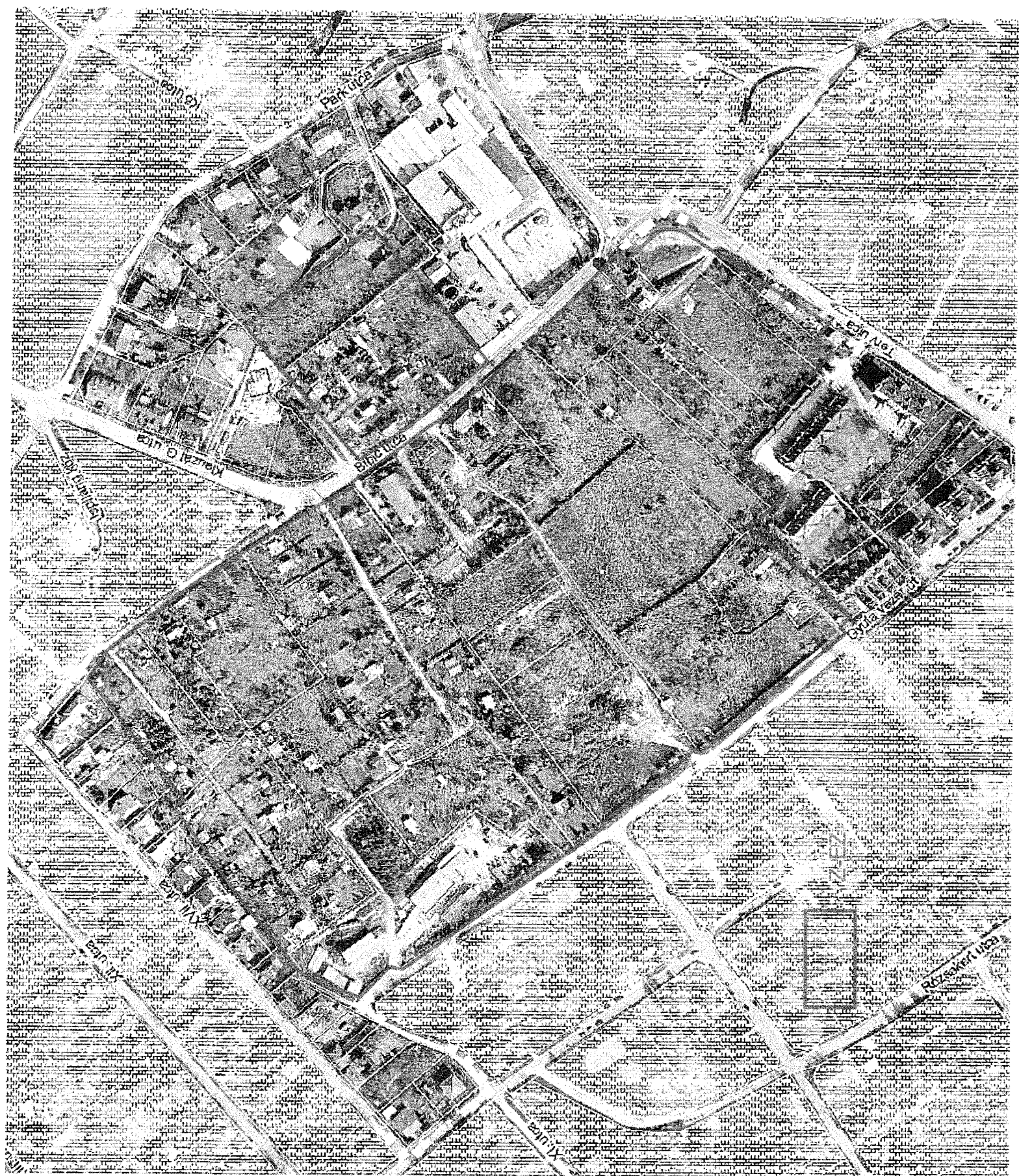
„... újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.” Jogtechnikailag ez nem érvényesíthető, mivel a vonatkozó szakminiszteri rendeletben (9/2007. ÖTM) foglalt, módosítási igényt alátámasztó számítás a településszerkezeti terv készítése során aktuális. A hatályos terv azonban már kijelölte a beépítésre szánt területet, tehát jelenleg nem történik e szerint változás. Fővárosi rendelet e tárgyban nem lévén, a fejlesztőkkel történő megállapodás szerinti lakóövezeti – többlet – zöldfelület az átsorolás nyomán megfelelő biológiai aktivitást produkál.)

Melléklet: az átsorolással érintett terület légifotója
általános beépítési ábra, területhasználat %-os bemutatása



Pogány Aurél

TK 01-5060



F+T

L5-6 SZ (BT)

Zöldfelület 70 %

Telek = 1000 m²

Bélp 20 %

200 m²

F+T

Burkolat + terasz 10 %

100 m²

F+T