




---

**MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER**


---

Iktatószám: I-11- 365/2007.

nyilvános ülés

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2007. november 22-én tartandó rendes ülésére

**Tárgy:**

**Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendeletnek a Budapest XI., Fehérvári út - Váli u. - Bercsényi u. – Október huszonharmadika u. által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosítása**

**2./ sz. napirendi pont****Készítette:** Schreffel János főépítész**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal meghívott:** Schreffel János főépítész**Bizottsági tárgyalás:** Városgazdálkodási Bizottság  
Jogi BizottságTörvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Filipisz Andrea  
2007. november 15.

4.

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzata megbízásából, az ING Magyarország Ingatlanfejlesztő Kft. költségviselésével elkészült a Fehérvári út – Váli utca – Bercsényi utca – Október huszonharmadika utca által határolt terület, azaz a Skála tömb kerületi szabályozási terve.

### **Meglévő állapot, helyzetfeltárás**

A terület jelenleg is jóváhagyott szabályozási tervvel rendelkezik, melyet a Képviselő-testület 17/2002 (VI. 26.) XI. ÖK. számú rendelettel fogadott el. Az új KSZT készítését a hatályos terv jóváhagyása óta bekövetkezett tulajdonosi változás és az ebből eredő beépítési elképzelés módosulása indokolta.

A terület és környezete jelenleg Budapest belvárosa délnyugati kapujának számít, jó adottságai miatt kerületközponti szerepkört tölt be. A XI. kerületben további városi alközpontok még nem fejlődtek ki, így a terület vonzereje jelenleg a tágabb térségekre is kihat.

A terület jövőjére a tervezett 4-es metró megépülése erőteljes hatással van, jelen beépítési szándék ezt már adottságként kezeli és figyelembe veszi.

A vizsgált tömbökben kedvező összetételű vegyes területfelhasználás alakult ki, ezt a városrendezési tervek övezetei is tükrözik és rögzítik.

A Fővárosi Szabályozási Keretterv a tömb telkeit I jelű intézményi keretövezetbe sorolja, míg a határoló utak közül a Fehérvári út és az Október huszonharmadika utca KL-KT jelű közlekedési övezetbe sorolt.

A vizsgált területen lévő két telektömb közül a Fehérvári út melletti tömbben a vásárcsarnok, a szakorvosi rendelő-intézet valamint középfokú oktatási intézmények helyezkednek el. A belső tömbben a Skála áruház és néhány rossz állagú épület üzemelt, melyeket a közelmúltban lebontottak.

A szomszédos telektömbökben a lakófunkció dominanciája jellemző, ami a tervekészítés során különös figyelmet kapott.

A térségben a beépítés magassága viszonylag homogén. Az épületek utcai homlokzatai általában 19-25 méter magasságúak.

A terület kedvező főúthálózati kapcsolatokkal rendelkezik. A körirányú kapcsolatot az Október huszonharmadika u.- Bocskai út útvonal, mint a budai körút része, a sugárirányú kapcsolatot pedig a Fehérvári út és a közeli Budafoki út biztosítja.

A vizsgált terület északi határán helyezkedik el a Móricz Zsigmond körtér, Dél-Buda legjelentősebb tömegközlekedési gócpontja. A tér Budapest öt legforgalmasabb

közösségi közlekedési csomópontjai egyike, így a vizsgált terület igen kedvező kapcsolatokkal rendelkezik.

### **A szabályozási terv javaslatai**

A kerületközponti térség részét képező tervezési terület a mintegy 6 hektárnyi jelenleg alacsony beépítettségű területével potenciális fejlesztési helyszín. Az itt megvalósuló fejlesztés döntő módon alakíthatja a terület jellegét és a környezet minőségét.

A terv készítésekor alapvető célként fogalmazódott meg, hogy a területre érvényes KSZT-ben rögzített beépítési mutatók ne növekedjenek, azaz ne több, hanem az akkor tervezetthez képest más, jobb létesülhessen.

A javaslat főbb elemei:

- A Körösy J. utca gyalogosforgalmú utcaként épül ki és a Siroki utcával a terület fontos észak-déli irányú belső tengelyévé válik.
- A keresztirányú gyalogos mozgást elősegítendő, új megközelítési irány épül ki a Fehérvári út felől a piac jelenlegi parkolóján keresztül A parkoló területe fásított dísz térként épül ki.
- Az épület belső terein keresztül további átjárási lehetőségek adódnak a Bercsényi utca irányába.
- A szintterületi mutató a hatályos tervben megengedett 3,5-ről 3,0-ra csökken.
- Az építménymagasság nem változik (22,0 méter), de az épületek legmagasabb pontja differenciáltabban szabályozott.
- A beépítés mértéke (75%) és a minimális zöldfelületi arány (20%) nem változik, ugyanakkor a piac felszíni parkolójának zöldfelületként történő kialakításával a tényleges zöldfelület mértéke növekszik.

A Váli utca és a Bercsényi utca sarkán önálló telken lakóépület építhető, földszintjén közforgalmú helyiségekkel. Az épület alatt mélyparkoló épül, melynek lehajtója a Váli utca felől alakítandó ki. Az épület magassága a szemközti beépítés magasságához igazodik.

A tömb többi részén a lakóépülethez zárt sorúan csatlakozva, azzal együtemű beruházásban kereskedelmi-, szolgáltató- és szórakoztató központ létesül. A tervezett vegyes funkciók elhelyezéséhez a területen két telek kialakítása szükséges. A létesítmény építménymagassága az átlagos 22,0 méteres értéken belül differenciáltan, a Bercsényi utca túloldalán lévő lakóházak figyelembe vételével csökkentett értékekkel került meghatározásra. Ugyancsak a Bercsényi utcai lakókat szolgálja az, hogy az utca szélesítésével és előkert létesítésével a tervezett épület homlokvonala távolabbra kerül, továbbá az egyes homlokzati szakaszokon további visszahúzásokat, „beharapásokat” ír elő.

A fejlesztések során a belső utcák (Váli utca, Bercsényi utca) viszonylagos védettségének megtartása a cél, ezért a KSZT a gépkocsiforgalom növekedését behatároló közlekedésfejlesztési javaslatokat fogalmaz meg. A fejlesztési terület teherforgalmi feltárása a Fehérvári útról, a személyforgalmi a Bercsényi utcáról

oldandó meg. A tervezett létesítmény parkoló garázsának közúti kapcsolata a Bercsényi utca terepszint alá süllyesztett nyomvonaláról biztosítandó. Így sem az utca átmenő forgalma, sem a mélyparkoló forgalma nem terheli a keleti oldali lakóépületeket. A térszínen a KSZT parkoló, zöld és gyalogos felületeket javasol kialakítani.

A parkolást tekintve fontos megemlíteni, hogy a fővárosi parkolási rendelet értelmében belső zónában az OTÉK alapján számított parkolóhely létesítési kötelezettségtől - lakófunkció kivételével - 50%-kal el lehet térni. Ezt a lehetőséget a helyi parkolási rendelet jelenleg nem adja meg. Szükségesnek és indokoltnak tartjuk ezen lehetőség biztosítását a településrendezési szerződésben vállaltakra - ezen belül kiemelten az Október huszonharmadika utca alatti, mintegy 290 férőhelyes mélygarázs kiépítésére - tekintettel. Ezen lehetőség megadását a tervezett metró közelsége még jobban alátámasztja.

A piac melletti felszíni parkoló megszűnésével a parkolóhelyek visszapótlása a tervezett központ mélyparkolójában valósul meg.

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §. (1)-(3) bekezdése alapján lefolytatta. Az állásfoglalások beérkezését követően július 13-án egyeztető tárgyalást tartottunk.

A vizsgált területet a Fővárosi Szabályozási Keretterv kiemelt szabályozást igénylő összvárosi érdekű területként definiálja, így a 48/1998 (X.15.) Főv. Kgy. számú rendelet értelmében a tervet felterjesztettük a Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése elé. A Közgyűlés szeptember 27-én tartott ülésén a tervvel kapcsolatos egyetértését kinyilvánította.

Az Állami Főépítész részére a korigált tervet megküldtük, véleménye az előterjesztés készítésekor még nem áll rendelkezésre.

A szabályozási tervet a Városgazdálkodási Bizottság november 20-án fogja megtárgyalni, a bizottság határozata a testületi ülésen kiosztásra kerül.

A szabályozási tervben rögzített beépítési lehetőség infrastrukturális feltételeinek megteremtése céljából a beruházó, a főváros és a kerület között háromoldalú Településrendezési Szerződés tervezet készült. A szerződés jelenlegi formája az érintett felek többszöri egyeztetését követően jött létre, a Fővárosi Közgyűlés a fentebb említett egyetértési jogát a jelen szerződésben foglaltak alapján, azt figyelembe véve adta meg. Ezért a szerződés bármely elemének módosítása a Fővárosi Önkormányzattal történő egyetértési eljárás újbóli megindításának szükségességét vonja maga után.

A településrendezési szerződésről a Városgazdálkodási Bizottság ugyancsak november 20-i ülésén tárgyal.

Kérem a T. Képviselő-testületet a szabályozási terv jóváhagyására és arra, hogy adjon felhatalmazást a mellékelt Településrendezési Szerződés aláírására.

Budapest, 2007. október 30.



Molnár Gyula  
polgármester