

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET



ÚJ BUDA ÖNKORMÁNYZATA

MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-11-326/2006.

nyilvános ülés

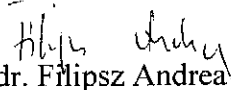
**E L Ő T E R J E S Z T É S**a Képviselő-testület **2006. november 16-án** tartandó **rendes** ülésére**Tárgy:**

**Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendeletnek a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz u. - Naprózsa u. által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosítása**

**3./ sz. napirendi pont****Készítette:**

Schreffel János főépítész

**Egyeztetve:****Bizottsági tárgyalás:**Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
dr. Filipisz Andrea  
2006. november 9.

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Budaörsi út-Gazdagréti út-Rétköz u.-Naprózsa u. által határolt terület kerületi szabályozási terve. A terv célja az intézményi keretövezetbe sorolt területen a beépítési lehetőségek, feltételek tisztázása volt.

### **Meglévő állapot, helyzetfeltárás**

A vizsgált terület a Gazdagréti lakóteleptől délre, annak közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A lakótelep építésének idejéből származó területfelhasználási koncepció szerint e tömb a lakótelep kiszolgáló területe lett volna. Itt épült volna a buszvégállomás és a 4-es metró végállomása is. Ezek a tervek ugyan nem valósultak meg, de az intézményi övezeti besorolás továbbra is megmaradt.

A tömbben az utóbbi években a korábbi rendezési terv alapján a telkek döntő többsége beépült. Elsősorban irodaépületek és társasházak létesültek, de élelmiszer áruház (Penny Market), gumi szerviz és családi házak is megtalálhatók. A jellemző szintszám földszint+1+tetőtér, földszint+2+tetőtér.

A fejlődést elősegítették a terület kitűnő közúti kapcsolatai. A Budaörsi út és a Rétköz utca elsőrendű, a Gazdagréti út másodrendű főút. A Budaörsi út ezen szakasza nyugat felé egyirányú.

A terület tömegközlekedési kapcsolatai is igen jók, a Gazdagréti lakótelepet kiszolgáló buszok, illetve a Budaörsöt a várossal összekötő járatok is megállnak a területen.

### **A szabályozási terv javaslatai**

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatban meghatározott közepes intenzitású intézményi övezeti besorolás nem változik. A még beépítetlen telkek beépítési lehetőségeinek meghatározásánál a tömbbe való illeszkedés volt az elsődleges szempont. Új beépítés gyakorlatilag csak a Budaörsi út mentén várható, miután ezen a szakaszon több régebbi építésű földszintes családi ház található.

A Budaörsi út ezen szakaszának szélesítése részben megtörtént, a fennmaradó telkek esetében a szabályozást a terv előírja. Ennek végrehajtása a távlatban kiépítendő metró állomás kijáratának megépítése, illetve a metróépítés által érintett közművek kiváltásának megvalósíthatósága miatt is elengedhetetlen.

A területen a fent említett illeszkedés érdekében 35%-os beépíthetőséggel, 10,5 méteres építménymagassággal és 1,5-es szintterületi mutatóval lehet építeni.

A Budaörsi út és az autópálya környezeti terhelése miatt a Budaörsi úttól számított 50 méteren belül lakófunkció létesítése nem megengedett.

A szabályozási tervet a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság a véleményezési eljárást megelőzően február 14-én tárgyalta és mellékelt 7/VVB/2006.(II.14.) számú határozatával támogatta.

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 11-én egyeztető tárgyalást tartottunk.

A Területi Főépítészeti Irodára a korrigált tervet megküldtük, az Iroda véleményét mellékelten csatoljuk.

Kérem a T. Képviselő-testületet a szabályozási terv jóváhagyására.

Budapest, 2006. október 26.



Molnár Gyula  
polgármester