



DR. HOFFMANN TAMÁS POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-181-33/2012.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2012. február 23-án tartandó rendes ülésére

Tárgy:

Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendeletnek a Budapest XI. kerület, Budafoki út – Hauszmann Alajos utca – Szerémi út – Prielle Kornélia utca által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosításáról

6./ sz. napirendi pont**Készítette:**

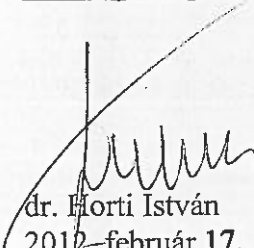
Takács Viktor mb. főépítész

Egyeztetve:**Tanácskozási joggal
meghívott:**

Takács Viktor mb. főépítész

Bizottsági tárgyalás:

Gazdasági Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Horti István
2012. február 17.

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megbízásából – az MVM Erbe Zrt. és SzámHEAD Kft költségviselése mellett – elkészült a Budafoki út - Hauszmann Alajos u. - Szerémi út - Prielle Kornélia u. által határolt terület kerületi szabályozási terve. A terv általános célja a terület fejlesztésének kereteit meghatározó részletes szabályozás kidolgozása különös tekintettel a tervezési területen lévő 4032/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett beépítés szabályainak meghatározására.

Meglévő állapot, helyzetfeltárás

A tervezési terület központi fekvésű, Újbuda felértékelődő területén helyezkedik el. Térségi kapcsolatai kitűnőek (a kiemelt forgalmi szerepkörrel rendelkező Budafoki út és Szerémi út között fekszik). A területet északról a Prielle Kornélia utca, délről a Hauszmann Alajos utca határolja, amelyek a kerületen belül jelentős kelet-nyugat irányú kapcsolatokat biztosítanak.

A Budafoki út és Szerémi út melletti ingatlanok az utóbbi években jelentős átstrukturálódáson mentek keresztül, melynek során az üzemi, gazdasági funkciók fokozatosan kiszorulnak, helyükbe városiasabb, vegyes funkciók települnek. A szabályozással érintett tömbben található ingatlanok I-XI/K jelű közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület övezetben vannak. A területen az övezeti besorolásnak megfelelő kereskedelmi és szolgáltató cégek telephelyei, irodaépületei működnek, melyek jellemzően szabadonálló beépítési módot követve helyezkednek el. Állag és kor szerint az épületállomány vegyes képet mutat, a különböző időszakban létrehozott épületek magasságai igen eltérőek. A Szerémi út menti 4033 hrsz-ú telken márkaszerviz és autószalón viszonylag új építésű együttese található. A Hauszmann Alajos utca és Budafoki út sarkán lévő 4032/1 hrsz-ú ingatlanon az épületek részben új építésűek. A Prielle Kornélia utca felől beékelődő 4032/3 hrsz-ú telken ugyancsak megfelelő állagú irodaházak helyezkednek el. A Budafoki út és a Prielle Kornélia utca sarkán fekvő 4032/2 hrsz-ú ingatlan épületállománya mutatja a legvegyesebb képet, hiszen itt a lapostetős F+4 emeletes irodaház, F+1+T magastetős épület és földszintes, magastetős épület is megtalálható, melyek állaga közepesnek mondható.

A szabályozási terv javaslatai

Jelen kerületi szabályozási terv a kedvező adottságú területen az épített környezet fejlesztését és a környezeti állapotok további javítását célozzák, továbbá a területnek a környezetbe illeszkedő fokozatos fejlődésének, átalakulásának kereteit hivatottak meghatározni.

A tömb fejlesztése, átépülése előreláthatóan több ütemben fog végbemenni. Jelenleg a 4032/2 hrsz-ú telek tulajdonosainak fejlesztési szándéka ismert, a meglévő épületek elbontásával új irodaház építését tervezik. Később a 4032/1 hrsz-ú ingatlan Hauszmann Alajos utca menti épületei helyén valószínűsíthető újabb fejlesztés.

Az I-XI/K jelű közepes intenzitású vegyes beépítésű intézményterület paramétereit a terv a Kerületi Városrendezési Szabályzat ide vonatkozó előírásaihoz és a környező tömbökre érvényben lévő kerületi szabályozási tervekhez képest korlátozza, így a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%, a szintterületi mutató 2,4, a zöldfelület legkisebb mértéke 35%, a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 65%. A rendelet az építménymagasság értékeit a környező – már kialakult – utcaképhez igazodva a min. 12,0 m, max. 22 m-ben határozza meg.

A szabályozási terv fontos előírása, hogy a tömb területén lakófunkciójú fejlesztés nem lehetséges, ezért a tervezett fejlesztéshez kapcsolódva humán infrastruktúra fejlesztési igény nem merül fel.

A szabályozási terven jelölt lehetséges magánút két tömbre osztja a tervezési területet, melyek beépítési módja a meglévő épületállomány elhelyezkedése miatt eltérő. A Budafoki út mentén tervezett zártosrú beépítés a tömb belseje felé zajvédő funkciót tölthet be, míg a Szerémi út mentén kialakuló szabadonálló beépítés a már meglévő, átalakuló környezethez igazodik.

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §. (1)-(6) bekezdése alapján lefolytatta. Az állásfoglalások beérkezését követően 2011. november 8-án egyeztető tárgyalást tartottunk.

A terv lakossági kifüggesztése 2011. december 20-tól 2012. január 18-ig tartott.

Az Állami Főépítészi Irodára a korrigált tervet megküldtük, véleményét az előterjesztéshez mellékeljük, melyhez a következő kiegészítést tesszük:

2. bek. A maximálisan elhelyezhető parkolószám az elhelyezni kívánt funkciótól is függ, mely még jelenleg nem ismert pontosan. Az intézményi övezeti besorolás még a lakófunkció kizárása esetén is többféle funkciót (iroda, kereskedelem, szolgáltatás stb) tesz lehetővé, mely funkcióknak különböző a parkolási szükséglete. A telken belül biztosítható gépkocsi férőhelyek száma korlátozhatja az Állami Főépítészi Iroda által kifogásolt beépítési intenzitást.

3. bek. A javasolt magánút nem kötelező eleme a tervnek, egy lehetőség, melynek megvalósulása nélkül is be lehet építeni az ingatlanokat, így a tulajdonosok érdeke nem sérül.

4. bek. A 2.2 pont a Gazdasági Bizottság 1033/GB/2011. (XI.29) határozata alapján került bele a rendelettervezet mellékletébe.

8. bek. A tervezett beépítés intenzitására vonatkozó észrevételre megjegyezzük, hogy az a tervezési területet határoló szomszédos tömböknél kisebb léptékű, így a beépítési paramétereket tovább csökkenteni nem kívánjuk.

9. bek. A terület zártosrú beépítési módját a meglévő épületállomány és telekállomány indokolja, ennek megváltoztatását nem tartjuk indokoltnak, mert az érintett ingatlanok fejlesztését gátolná.

- A rendelettervezet mellékletének 1.3 pontját az Állami Főépítészi Iroda kérésére kiegészítettük, így a jelölt építési vonal csak az új épületekre vonatkozna.

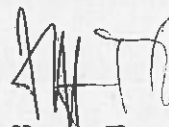
10. bek. A pontosított rendelettervezetet az Irodára megküldtük.

Az itt nem részletezett pontokra adott válaszunkat az Állami Főépítészi Iroda elfogadta.

A szabályozási tervet a Gazdasági Bizottság február 14-i ülésén tárgyalni fogja. A határozat a testületi ülésen kiosztásra kerül.

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

Budapest, 2012. február 14.



dr. Hoffmann Tamás
polgármester