



---

MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

---

Iktatószám: I-15-153/2009.

nyilvános ülés

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2009. június 5-én tartandó rendes ülésére

**Tárgy:**

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

**8./ sz. napirendi pont**

**Készítette:**

Schreffel János főépítész

**Egyeztetve:**


**Tanácskozási joggal  
meghívott:**

Schreffel János főépítész

**Bizottsági tárgyalás:**

Városgazdálkodási Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
dr. Filipcz Andrea  
2009. május 27.

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzata megbízásából –a Jótékonyági Béke Alapítvány költségvállalásával- elkészült a Budaörsi út- Bajmóci utca- Holdvilág utca által határolt terület kerületi szabályozási terve.

### **Meglévő állapot, helyzetfeltárás**

A vizsgált terület egy tömbből áll, határoló utcái a Budaörsi út- Bajmóci utca- Holdvilág utca. A tömb egyike a Villányi úttól induló, a Budaörsi út és a vasútvonal között fokozatosan keskenyedő, beépített sávba tartozó telektömböknek. Alapvetően lakófunkciójú, bár egy részén- hasonlóan, mint a szomszédos területen elhelyezkedő „irodapark”- már korábban megjelent az intézményi- szolgáltató típusú felhasználás is.

A Budaörsi út felőli oldalon a beépítés egyenetlen és városképi szempontból sem megfelelő. A Holdvilág utcai oldalon, az elmúlt időszak beépítéseinek köszönhetően- a már említett Budaörsi úti sarkot kivéve- inkább kialakulnak tekinthető a beépítés. A Bajmóci utca felőli oldalon a tömb beépítése, hasznosítása nem végleges és nem állítható ez, az utca Budaörsi útra visszakötő szakaszáról sem.

### **A szabályozási terv javaslatai**

A területet az egyik oldalról az M1-M7 autópályák bevezető szakaszának tekinthető Budaörsi út, a másik oldalról a vasúti fővonal határolja ezért a tömb halmozott a zaj- és rezgésterhelésre, valamint légszennyezettségre. A Jótékonyági Béke Alapítvány 2005-ben Újbuda Önkormányzatától megvásárolta a Budaörsi út 38 (2781 hrsz) telket. Az alapítvány szándékai szerint a megvásárolt területen egy kulturális-, szolgáltató és intézményi központ felépítését tervezi. A megvalósítandó kulturális központ több funkciót elégít ki, hozzá kapcsolódik még könyvtár és iskola is. A befogadóképesség jelenlegi ismereteink szerint kb. 300 fő. Előbb vázolt elképzeléseket konkrét építészeti tervekkel még nem támasztották alá, de a javasolt szabályozás elvi lehetőséget biztosít a jelzett program megvalósítására.

A szabályozási terv megtartja a KVSZ övezeteit, új övezetet nem hoz létre, a jelenlegi övezeti besorolást- a KVSZ keretein belül- módosítja.

A terület övezeti besorolása túlnyomórészt L3-XI kisvárosias jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület, a 2781 hrsz ingatlan a megvalósítani kívánt funkcióra való tekintettel alapintézményi építési övezetbe kerülne, ez alapján az ingatlan övezeti besorolása a konkrét KSZT-ben L3-XI/I kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület alapintézményi engedélyes övezetre változna, amely a kulturális központ koncepció miatt adható bónusz elv figyelembevételével nagyobb beépítési mértéket és szintterületi mutatót jelent. Az övezetben előírt építési paramétereket az előterjesztés táblázatos formában tartalmazza, azonban felhívom a figyelmet arra, hogy kiegészítő rendelkezésként megállapításra került az épület legmagasabb pontja, amely nem haladhatja meg a 15 métert.

A terület megközelíthetősége jelenleg a Budaörsi útról biztosított.

**L3-XI**  
**Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület**

**31. §**

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

5. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			megengedett legnagyobb mértéke
L3-XI	600 m <sup>2</sup>	16 m	SZ, (ikres)	20%	6,0 m	12,5 m	65%	30%	0,75

**L3-XI/I**  
**Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület**  
**alapintézményi engedményes övezete**

**34. §**

(1) A KSZT-ben betartandó határértékek:

7. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			megengedett legnagyobb mértéke
L3-XI/I	1500 m <sup>2</sup>	18 m	SZ	40%	6,0 m	12,5 m	45%	50%	1,5

Az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15 métert.

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 2007. december 6-án egyeztető tárgyalást tartottunk.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási bizottsága 2007. április 17-én hozott határozatában előírta egy lakossági fórum összehívását.

A Főépítészeti Iroda szervezésében 2008.június 16-án sor került a terület lakossági fórumának megrendezésére.

A szabályozási terv 2008. június 19-től július 19-ig kifüggesztésre került.

Az Állami Főépítészeti Irodára a korrigált tervet megküldtük, mellékelt véleményükre a következő észrevételt tesszük:

A Kulturális Örökségvédelmi Hivaltól az egyeztetés pozitív lezárását igazoló dokumentumot megkértük, mellékelten csatoljuk. A rendelettervezet azon előírásainak törlését, amelyeket a 37/2007 (XII. 13.) ÖTM rendelet (az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról) már leszabályoz, de jelen KSZT szigorít rajta (például kertépítészeti terv, tereprendezési terv csatolása az építési engedély kérelemhez) a terület érzékenysége miatt nem javasoljuk törlésre, ezért ezen előírás szükségességét fenntartjuk.

A szabályozási tervet a Városgazdálkodási Bizottság június 2-án várhatóan ismét meg fogja tárgyalni, a bizottság határozatát csatolni fogjuk az előterjesztéshez.

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

Budapest, 2009. május 20.



Molnár Gyula  
polgármester