

**ALBERTFALVA KÉSZ**

**RENDELET MÓDOSÍTÁSA**

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA**

**ALBERTFALVA VÁROSRÉSZ**

**Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület**

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)**

**MÓDOSÍTÁSA**

**A 16/2018. (VI. 6.) XI. ÖK rendelet módosítása**

**2019.03.**

|  |  |
| --- | --- |
| **MEGBÍZÓ:** | |
| **C:\Users\tibi\Desktop\logo.png** | **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** |
| 1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41. |
| képviseli: dr. Hoffmann Tamás, polgármester |
|  | kapcsolattartó, konzulens: Takács Viktor Tibor, főépítész |

|  |  |
| --- | --- |
| **GENERÁLTERVEZŐ:** | |
| **C:\Users\Felhasználó\Desktop\XI.KER-SZALLITASHOZ\cdc-logo.jpg** | **C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.** |
| 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1. |
| képviseli: Kerekes György |

TERVEZŐI LISTA

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **VÁROSÉPÍTÉSZET** | Kerekes György | \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_  S:\MELCSI\Munka\Aláírások\gabor_alairas.png(TT/1 01-2777) | településtervezési vezető tervező |
|  | Verebély-Papp Tibor | Gyuri_alairas\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ | okleveles településmérnök |
|  |  |  |  |

# ELŐZMÉNYEK, és AZ ELJÁRÁSREND

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018 májusában hagyta jóvá a Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatot (16/2017. (VI.6.) XI.ÖK rendelet – KÉSZ-9). A dokumentum már a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült. Az Önkormányzat azonban a KÉSZ-eket folyamatosan próbálja naprakészen tartani, s a gyakorlatban felmerülő kérdéseket és problémákat kezelni. A jelen módosítási javaslat is ennek a része, s a KÉSZ-9 Rendeletének két szöveges korrekcióját tervezi.

A javasolt szöveges korrekciók a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32.§ (4) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül egyeztetésre, mivel:

*„a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*

*b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*

*c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

# A JAVASOLT MÓDOSÍTÁSOK

## A Rendelet 31.§ (3) bekezdésének javasolt módosítása

**A hatályos KÉSZ-9 31.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:**

*„****(3)*** *Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.”*

A rendelkezés a közterületeken (önkormányzati tulajdonok) általánosan tiltja meg a gépkocsi garázsok lehajtóinak kialakítását az utak telkén. A gyakorlatban azonban az önkormányzati tulajdonokon való bármely műtárgy elhelyezéséhez mindenképp a tulajdonos, vagyis a kerületi tulajdonú utak esetében a XI. Kerület Önkormányzatának hozzájárulása szükséges. Ezért ezeket a kérdéseket az Önkormányzat a saját tulajdonú (KÖ-kt-XI) közúti közterületek esetében más eszközzel is tudja és kívánja szabályozni. Az egyedi esetek így jobban kezelhetőekké válnak, mert a döntés így is az Önkormányzat hatáskörében marad, azonban nincs kifejezetten megtiltva olyan szituációkban is ahol releváns lenne a közterület igénybevétele.

**A módosítás ennek megfelelően az alábbiak szerint javasolt:**

*„****(3)*** *Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája KÖu-XI-2, KÖu-XI-3 és KÖu-XI-4 közterületi övezetekben nem alakítható ki.”*

## A Rendelet 44.§-ának kiegészítése

A KÉSZ-ben a Vi-2-XI jelű építési övezetekben a lakó rendeltetés elhelyezhetősége általános esetekre vonatkozóan korlátozva van ( a (3) és (4) bekezdésekben). A (4) bekezdésben a hátsókerthez kötötten egyéb feltételek teljesülése mellett pl. megengedi a lakó rendeltetést. A szabállyal az Önkormányzat a intézményi építési övezetekben általánosan a kedvezőtlenül az utca szintjére helyiségekkel néző lakások kialakítását korlátozza. Egy sűrűbb, városiasabb beépítés esetén ez valóban nem kívánatos, itt inkább a földszinti üzlethelyiségek kialakítása támogatott.

A Lőportár utca – Budafoki út – Kondorosi út – Szerémi út által határolt tömb szabályozása a fővárosi jelentőségű főutak (Szerémi út, Budafoki út) menti sávokban kifejezetten megtiltja a lakó rendeltetés elhelyezését („rendeltetés korlátozással érintett terület”-ként jelölve). A területet délről a Keserű-ér árka szegélyezi, az árok telke szabályozási szempontból közterületen, a Kondorosi út KÖu-XI-4 övezetében fut.

A terület közepén lévő rész Vi-2-XI-12 építési övezetbe tartozik, mely a KÉSZ-ben csak itt található, a terület átalakulását biztosítandó. A területen egy egységes fejlesztés keretein belül elsősorban lakóterület (lakópark) kialakítása tervezett. Az Önkormányzat a megismert fejlesztési tervek alapján, figyelembe véve a terület szerkezetének védettebb kialakítását, a Vi-2-XI-12 építési övezet esetében a tervezett beépítésben nem tartja hátrányosnak, ha a földszinten lakó rendeltetés is elhelyezhetővé válik, egyes műszaki kialakítások esetén. Ilyenek az előkert minimális méretének meghatározása, illetve a lakások padlószintjének szabályozása.

A KÉSZ-9 44.§-át javasolt ezért az alábbi (9) bekezdéssel kiegészíteni:

*„****(9)*** *A Vi-2-XI-12 építési övezetben a (4) bekezdés rendelkezéseivel ellentétben lakó rendeltetés feltételekkel a földszinten is elhelyezhető, amennyiben:*

***a)*** *az előkert mérete a lakó rendeltetésű épületrészeknél (ide értve a lakásokhoz tartozó teraszt is) mérve legalább 2,0 méter és,*

***b)*** *a földszinti helyiségek padlószintje, a közterületi járda szintjétől mérve legalább 0,5 méterrel feljebb húzódik.”*

## A Rendelet 11.§ (4) bekezdésének korrekciója a helyi településképvédelmi rendelettel összefüggésben

A kerületi településképvédelmi rendeletben szerepel a felhagyott közművezetékekre vonatkozó rendelkezés. Ehhez hasonló azonban a KÉSZ-ben is található. Az Állami Főépítész javaslatára azonban csak az egyik helyen tervezett a felhagyott közművezetékekről szabályt alkotni. Ennek megfelelően a településképvédelmi rendeletből a rendelkezés kikerül, míg a KÉSZ-ben a harmonizáció miatt javasolt a bekezdést az alábbiak szerint pontosítani:

***„(4)*** *A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezetéket, közműlétesítményt fel kell bontani; felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt,* ***kivéve, ha a bontás műszaki szempontból ésszerűen nem megoldható.”***

**Jóváhagyandó munkarészek**

**módosító rendelet-tervezet**

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete**

…/2019. (…. ….) önkormányzati rendelete

**a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2018. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

**(1)** A Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2018. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet (továbbiakban: Rendelet) 11.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*„(4) A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezetéket, közműlétesítményt fel kell bontani; felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt, kivéve, ha a bontás műszaki szempontból ésszerűen nem megoldható.”*

**(2)** A Rendelet 31.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(3) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája KÖu-XI-2, KÖu-XI-3 és KÖu-XI-4 közterületi övezetekben nem alakítható ki.„*

**(3)** A Rendelet 44.§-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

*„(9) A Vi-2-XI-12 építési övezetben a (4) bekezdés rendelkezéseivel ellentétben lakó rendeltetés feltételekkel a földszinten is elhelyezhető, amennyiben:*

*a) az előkert mérete a lakó rendeltetésű épületrészeknél (ide értve a lakásokhoz tartozó teraszt is) mérve legalább 2,0 méter és,*

*b) a földszinti helyiségek padlószintje, a közterületi járda szintjétől mérve legalább 0,5 méterrel feljebb húzódik.”*

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**dr. Hoffmann Tamás Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna**

**polgármester jegyző**

**ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat Polgármesteri Vezetői Értekezlete a 2019. március 5-i ülésén döntött a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2018. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet módosításáról.

Mivel azonban az nem érinti a Fővárosi Településszerkezeti Tervet, a Szabályozási Tervi mellékleteket és az Alátámasztó munkarészeket, kizárólag a KÉSZ rendeleti szövegének korrekciójára, módosítására tesz javaslatot, ezért csak az alábbi munkarészek kidolgozása szükséges:

Jóváhagyandó munkarészek:

- Módosító rendelet-tervezet

Alátámasztó munkarészek:

- A jelenlegi állapotnak megfelelően a vonatkozó szabályok ismertetése, illetve a tervezett módosítások rövid összefoglalása, indoklása.

A további alátámasztó munkarészek a módosítás jellege miatt elhagyhatók.

Budapest, 2019. február 25.

|  |
| --- |
| …………………………………. |
| **Takács Viktor Tibor**  ***Budapest XI. kerület főépítésze*** |