



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal**  
FŐÉPÍTÉSZI IGAZGATÓSÁG

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.  
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10  
Web: [www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)

Ügyiratszám: **XXV-316-2/2020**

Ügyintéző: Szép Katalin

Tárgy: Budapest XI. kerület, **Albert u. 1. sz.** 3170/100 hrsz. alatti **óvoda bővítésére** vonatkozó állásfoglalás

**Városgazdálkodási Igazgatóság**

**Büki László**  
igazgató úr részére

**Helyben**

**Tisztelt Igazgató Úr!**

A Budapest XI. kerület, Albert u. 1. sz. 3170/100 hrsz. alatti Fehér Kavics Kelenföldi Református Óvoda bővítési lehetőségével kapcsolatban a 2020. 07. 02. napján küldött megkeresésére válaszolva, illetve a 2020. 07. 08-án megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottakat figyelembe véve az alábbi tájékoztatást adom:

A megkereséséhez mellékelte, Berzsák Zoltán felelős tervező által készített műszaki dokumentáció a meglévő kerítéseket és nem a jogi telekhatárt vette az ingatlanhatárok tekintetében kiindulási alpnak, amely több szempontból is hibás koncepcióhoz vezetett.

Az óvoda két ütemben történő bővítésére tervező horizontális irányban tesz javaslatot, mely program végrehajtásához a Református Egyházközség kérelmezte a 2007 előtti telekhatárok visszaállítását.

Az ingatlanra 2017 májusától a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal –Budaörsi út – Kőérberki út - Egér út – Andor utca – Galvani út – Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017 (V. 3.) XI. ÖK rendelet (KÉSZ) van hatályban.

A tanulmánytervben kiindulási alpnak tekintett eredeti telekhatárok visszaállítása nem hajtható végre, mert a visszamaradó telekrészek alakjuk és nagyságuk tekintetében nem felelnek meg a területre 2017 májusától életbe lépett helyi építési szabályzat előírásainak, figyelembe véve a KÉSZ 1.a mellékletén (szabályozási terv) ábrázolt, kötelező jellegű meglévő szabályozási vonalat.

Amennyiben az óvoda jelenlegi jogi telekhatárral meghatározott telkéhez a mellette lévő ingatlanból egy 11-12 méteres sáv az ingatlan teljes hosszában – szabályosan csak így képzelhető el - hozzácsatolásra kerülne, úgy elveszne a KÉSZ által az oldalkertre tett engedmény, és életbe lépne az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35. § (3) bekezdésének az oldalkertre vonatkozó általános előírása, ez mindkét telek beépíthetőségét hátrányosan érintené.

Amennyiben az óvoda és az attól nyugatra fekvő ingatlan közös telekhatára módosulna, úgy az ahhoz viszonyítva meghatározott, szabályozási tervben ábrázolt építési helyek is érvényüket vesztenék. Az új építési helyeket – meghatározottság hiányában – az országos településrendezési és építési követelmények alapján lehatárolva mindkét, de főként a szomszédos telek beépíthetősége drasztikusan csökkenne.

A tervezési programot megismerve – egy új tornaszoba létrehozása, a régi tornaszoba helyén két foglalkoztató kialakítása, valamint új vizesblokkok és irodák létesítése - valamint a vertikális terjeszkedés lehetőségeit figyelembe véve, az óvoda bővítésére véleményem szerint a jelenlegi telekhatárok keretein belül is adódik lehetőség.

A területre vonatkozó helyi építési szabályzat: a 11/2017. (V. 3.) XI. ÖK sz. rendelet (KÉSZ).  
Az ingatlan övezeti besorolása: Vi-3-XI-03

Az ingatlan belterületen, beépítésre szánt területen fekszik, kialakítása az építési szabályoknak jelen állapotában megfelel, rendezettnek minősül. A rajta lévő épület a 11/2017. (V. 3.) XI. ÖK sz. rendelet előírásait betartva bővíthető.

A Vi-3-XI-03 építési övezet szabályozási határértékei az alábbiak:

Kialakítható legkisebb telekméret:	1500 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telekszélesség:	25 m
Beépítési mód:	szabadon álló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett:	50 %
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatt:	65 %
Épületmagasság:	min. 6,0 m max. 23,0 m
Általános szintterületi mutató (szmá)	1,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parkoló rendeltetés-többletérték szintterületi mutató (szmp)	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zöldterület megengedett legkisebb mértéke	35 %

A Beruházási Osztály helyesen állapította meg, hogy egy esetleges bővítés kapcsán építéshatósági szempontból minden esetben a jogi telekhatárt kell figyelembe venni, a rendelkezésre álló műszaki adatok alapján elvégzett vizsgálata szerint az ingatlan mérete valamint a jelenlegi beépítettsége lehetőséget ad a további bővítésre, azonban a telek sajátosságai és a KÉSZ-ben meghatározott építés hely ezt a lehetőséget korlátozza.

Horizontális bővítés esetén felmerül az épületmagasság kérdése, mely jelenleg nem felel meg az előírásoknak, de a tervezett formában sem fogja elérni a min. 6,0 métert. Városképi szempontból kívánatos lenne a magassági előírások minimális mértékének teljesítése.

Földszinti bővítés esetén a zöldfelület mértékének csökkenése is problémát jelent. A jelenlegi állapot is alulméretezettnek minősül, továbbá figyelembe veendő az óvodák működésének szabályzatában előírt 10 m<sup>2</sup>/gyerek előírás is.

Fentiekből következik, hogy a reális lehetőséget a vertikális bővítés lehetőségének vizsgálata jelenti. A tárgyi telek rendelkezik kihasználatlan szintterületi mutatóval és építménymagassággal. Emeletráépítés esetén a zöldfelületi mutató meglévőnek tekinthető, ebben az esetben az építési engedélyezési eljárás során nem képezi vizsgálat tárgyát, emellett az épületmagasság is elérheti az övezeti előírás szerinti mértéket.

Felhívom a tervező figyelmét, hogy amennyiben foglalkoztatóval vagy tanteremmel bővül az óvoda, a telken belül plusz parkolóhelyeket kell létesíteni a 45/2018. (XII. 4.) XI. ÖK sz. rendelet 6. melléklete szerint. Ez azt jelenti, hogy mivel az ingatlan az AZ-1 zónába tartozik, a bővítés minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után főszabályként telken belül 1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

Végezetül tájékoztatom, hogy a KÉSZ 1 felülvizsgálatának előkészítése folyamatban van, így az időközben felmerült igények indokolt esetben történő figyelembe vételére most van lehetőség.

Budapest, 2020. július 17.

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna  
jegyző megbízásából  
Schreffel János főépítész igazgató helyett

