

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megbízásából elkészült a Budaörsi út – Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út által határolt terület kerületi építési szabályzata.

A terv elsődleges célja a jelenleg hatályos városrendezési előírások aktualizálása és az új jogszabályi környezethez történő illesztése az eddigi fejlesztési célok megtartásával.

Jelenlegi állapot bemutatása

A tervezés alá vont terület mintegy 70 ha, a terület gyakorlatilag – egy-egy elszórtan üres telektől eltekintve - teljesen beépültnek tekinthető. Fejlesztési lehetőség szinte csupán a SASAD Liget lakópark területén van, ahol épül annak 3. üteme, engedélyezés alatt van a 4-5 ütem és tervezés alatt a 6. ütem. A hatályos szabályozás terv alapján a telekrendezés megtörtént, annak földhivatali átvezetése folyamatban van.

A területen meghatározó a lakófunkció, melybe a családi és társasházak vonatkozásában elszórtan jelennek meg kisebb szolgáltató jellegű funkciók, jelentősebb intézményi funkciójú épület a Budaörsi út (Renault Autószalon, Fonte Irodaház) valamint a Rétköz utca mentén (Eleven Center Szolgáltatóház, Buda West Irodaház) található, ezen felül a területen található a Budapesti Gépészeti Szakképzési Centrum Mechatronikai Szakgimnáziuma, az Öveges József Szakközépiskola, valamint a Gazdagréti Református Templom épülete.

A Fővárosi Rendezési Szabályzatban a tervezési területre meghatározott területfelhasználási egységek a következők:

- Lk-2: 1.5 (1.0+0.5) jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (a tervezési terület nagy része)
- Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű, Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (2 telektömb a Rétköz u. alsó szakaszán)
- Z-kp – Közkert, közpark jelű terület (Beregszász tér)

A terület elsőrendű főúthálózati kapcsolata a Budaörsi út, mely a terület a hegyvidék és a Hegyalja út felé biztosít kapcsolatot a főút kategóriájú Rétköz utca és a vele közel párhuzamos Sasadi út. A térség közlekedési kapcsolatrendszere a Budaörsi út menti fekvése miatt igen kedvező.

A közelmúltban átadott Budaörsi úti külön-szintű csomópontrendszer a tervezési terület felől, a Sasadi útról érkező forgalom részére biztosítja az eddig hiányzó belváros irányú közúti kapcsolatot.

A szabályozási terv javaslatái

A területen a kialakult területfelhasználás és beépítési karakter alapján az Lk-2: 2.0 (1.5+0.5) jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület területegységén belül négy lakódominanciájú és két intézménydominanciájú építési övezet, a Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területegységén belül két intézménydominanciájú építési övezet került kijelölésre és szabályozásra.

A terület övezeteinek és beépítési paramétereinek meghatározása során fontos szempont volt, hogy a hatályos tervekben meghatározott értékekhez képest a tervezett szabályozás intenzitás növelő paramétereket sem a beépítettség, sem a maximális szintterület, sem a beépítési magasság vonatkozásában ne tartalmazzon. Fentiek alapján a még fejlesztési potenciállal rendelkező Sasad-Liget lakópark beépítési mutatószámai a hatályos szabályozásban lévő értékekkel azonosak.

A terület további részén döntően ugyancsak megmaradtak a hatályos szabályozási tervek mutatószámai, eltérés csak kevés területen és kismértékben van, ahol azt a kialakult állapot feltétlenül indokolja.

A tervekészítés során áttekintettük az egyes rendeltetési egységekhez szükséges parkoló létesítési követelményeket. A településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) a helyi építési szabályzatok számára lehetőséget biztosít arra, hogy a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján az OTÉK-ban foglaltaktól eltérően határozza meg az elhelyezendő gépkocsik számát.

E felhatalmazással elsősorban a Sasad Liget lakópark területén kívánunk élni, ahol a lakásnagyság függvényében differenciáltan kívánjuk a parkolóhelyek számát megállapítani. A parkolás szempontjából ugyanis nem indokolt azonos megítélés alá venni pl. a garzon-, illetve a nagy alapterületű lakásokat. A tervezet ezért kisebb lakások esetén a lakásonként korábban biztosítandó 1 db parkolóhely létesítéshez képest kedvezményt biztosít, ugyanakkor bizonyos lakásméret felett 2 db. parkolóhely létesítését írja elő.

Egyeztetési eljárás

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal Főépítész Irodája a vonatkozó kormányrendeletben előírt módon, teljes eljárással lefolytatta. A terv partnerségi egyeztetése 2017. február 6. és február 28 között zajlott le.

A beérkezett államigazgatási és civil véleményekről a Gazdasági Bizottság 112/GB/2017 (III.9.) számú határozatával döntött.

Az Állami Főépítész Irodára a tervet megküldtük, az Állami Főépítész záró szakmai véleménye az előterjesztés készítésekor még nem áll rendelkezésünkre.

Településrendezési szerződés

Az építési szabályzat tervezetével párhuzamosan, azzal összhangban a Sasad-Liget lakópark fejlesztőjével településrendezési szerződés került kidolgozásra. A szerződésben azok az infrastruktúra fejlesztési feladatok kerültek nevesítésre és a beruházó általi átvállalásra, melyek a tervezett beruházással közvetlen összefüggésben vannak, és amelyek a beruházás következményeiként az önkormányzatot terhelné. Ezen feladatok az építési szabályzatban nem szerepeltethetők.

Kérem a T. Képviselő-testületet a szabályozási terv jóváhagyására, továbbá arra, hogy adja meg a felhatalmazást a mellékelt szerződés-tervezet aláírására.

Budapest, 2017. március 13.

dr. Hoffmann Tamás