

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megbízásából elkészült a Galvani út – Andor u. - Solt u. – Kondorosi út – Sáfrány u. - vasútvonal – kerület határ – Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata (KÉSZ\_9 ütem).

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezik a korábbi jogszabályi környezetre épülő településrendezési eszközök időbeni alkalmazhatóságáról. A jelenleg hatályos kerületi városrendezési szabályzat és kerületi szabályozási tervek a Kormányrendeletben meghatározott időpontig, azaz 2018. december 31-ig maradhatnak érvényben.

Az új szabályzat elsődleges célja a jelenleg hatályos városrendezési előírások aktualizálása és az új budapesti Településszerkezeti Tervhez és Fővárosi Rendezési Szabályzathoz történő illesztése.

### **Jelenlegi állapot bemutatása**

A tervezés alá vont terület mintegy 312 ha, mely a kerület területének közel egyhatoda. A Főváros zónarendszerét tekintve e terület az átmeneti zónában helyezkedik el. A tervezési terület Duna felőli része ráadásul a kerület átmeneti zónába eső részének legfontosabb sávjába (magjába) esik, a tőle északabbra található hasonló területek folytatásaként. A városszerkezeti pozíciójának köszönhetően ezért összefoglalva megállapítható, hogy a tervezési területen a városfejlesztési szempontjából igen jelentős átalakulással érintett területek találhatók.

Déli irányból az M6-os autópálya folytatásaként a 6-os főúton keresztül a szabályozási terület keleti peremén áthaladva, a Hunyadi János úton, majd a Szerémi úton, vagy a Budafoki úton jutunk a város belső központja felé.

A tervezési területen a területfelhasználás rendkívül változatos, az egyes részek karakteresen elválnak egymástól.

A terület - nagyságából és elhelyezkedéséből adódóan - beépítési mód és övezet szempontjából nagyon sokszínű. Egyaránt megtalálható a beépítésre szánt területen belül kisvárosias lakóterület, lakótelep, intézményi övezet és kertvárosias lakóövezet is.

### **A szabályozási terv javaslatai**

A tervezési terület nagyobb részén kialakult beépítés található, ezért ahol a fővárosi szabályozás lehetővé tette, ott a terv a jelenleg hatályban lévő beépítési mutatók megtartásával határozta meg az új építési övezetek határértékeit. A fejlesztés alatt álló, vagy fejlesztésre váró területeken a terv a hosszú távú városfejlesztési szempontokat és a kerület szempontjait figyelembe véve határozta meg a beépítési lehetőségeket és elhelyezhető funkciók körét.

Az FRSZ 3. sz. melléklete a tervezési területen két helyen teszi lehetővé magasház elhelyezését: a Savoya Parkkal szemben Hunyadi János út Duna felőli oldalán illetve a Lőportorony u. – Budafoki út – Kondorosi út – Szerémi út által határolt tömbben. Az elkészült kerületi építési szabályzat e két helyszínen megadja a lehetőséget magasház építésére.

Tárgyi területen Albertfalva és Csepel kapcsolatát a fővárosi településrendezési és közlekedési fejlesztési tervek szerint két Duna-híd fogja biztosítani, mely létesítmények helybiztosítását a terv tartalmazza.

A szabályozást előkészítők megjegyzik, hogy az építési szabályozást meghatározó jogi előírások alapján készített fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) bonyolult számítási módot ír elő, és új paramétereket vezet be a kerületi építési szabályzat elkészítésénél. E szabályoknak való megfelelés érdekében jelentős felmérési és adatgyűjtési munka folyt, melynek során – messzemenő gondosság mellett is - előfordulhatnak kisebb hibák, vagy elírások, melyeket a későbbiekben javítani lehet. A korábbi KSZT-kben adott építési lehetőségeket is igyekeztek minden olyan területen megadni az új szabályozásban, ahol azt a felsőbb szintű szabályozás és a jogi keretek lehetővé tették.

A közelmúltban elfogadott, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló 7/2018. (IV. 24.) XI. ÖK sz. rendelet hatálya kiegészül jelen tervezési területtel a külön elkészített rendelet-tervezet alapján. Ezzel egyidőben a 35/2004. (VI. 22.) XI. ÖK sz. rendelet tárgyi területre hatályát veszti.

### **Egyeztetési eljárás**

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodája a vonatkozó kormányrendeletben előírt módon, teljes eljárással lefolytatta. A terv partnerségi egyeztetése 2018. január 30. és március 1. között zajlott le. Ennek keretében 2018. február 21-én lakossági fórumot tartottunk.

A beérkezett államigazgatási és civil véleményekről a Gazdasági Bizottság május 7-i ülésén 232/GB/2018 (V. 7.) számú határozatával döntött.

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

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

Budapest, 2018. május 3.

**dr. Hoffmann Tamás**