

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megbízásából elkészült a Budaörsi út – Kőérberki út – Repülőtéri út – Budaörs határa által határolt terület kerületi építési szabályzata (KÉSZ_6. ütem).

A terv elsődleges célja a jelenleg hatályos városrendezési előírások aktualizálása és az új budapesti Településszerkezeti Tervhez és Fővárosi Rendezési Szabályzathoz történő illesztése, illetve a területen lévő gazdasági övezetbe sorolt telkek fejlesztési lehetőségeinek meghatározása.

Jelenlegi állapot bemutatása

A tervezés alá vont terület mintegy 205,8 ha, és a kerület nyugati szélén, Örsöd területén található. A Főváros zónarendszerét tekintve e terület déli része az átmeneti zónában, északi része pedig a hegyvidéki zónában helyezkedik el. A kerület ezen részén igen magas a közlekedési területek aránya, itt található a budaörsi repülőtér és a 4. metró tervezett végállomásaként kijelölt volt virágpiac is. A tervezési terület határait részben az M1-M7 autópálya bevezető szakasza és az Egér út alkotják. Jelentős részén zártkertes ingatlanok vannak, melyeket a tulajdonosok hobbitelekként használnak. A repülőtér és a mezőgazdasági területek közé ékelődik a VÁV UNION Kft. telephelye, az Alsóhatár út mellett közelmúltban mezőgazdasági övezetből átsorolt lakóövezet található, melyen az építkezés a jelenleg hatályos KSZT alapján folyamatban van. A jelenlegi erdőterületek beépítésre nem szánt területnek minősülnek.

A szabályozási terv javaslatai

Az elkészült építési szabályzat a mezőgazdasági övezetben megtartotta a KVSZ-ben rögzített paramétereket. Az erdőövezetekben a KÉSZ tervezete tiltja építmény elhelyezését.

A terület déli részén, a repülőtér két oldalán elhelyezkedő gazdasági területek fejlődése elsődleges szempont oly módon, hogy a fejlődés ne járjon indokolatlan túlépítéssel, ne akadályozza a repülőtér zavartalan működését. A VÁV UNION Kft. telephelyén a jelenleg hatályban lévő kerületi szabályozási terv beépítési mutatóit a rendelettervezet megtartja. A hatályos szabályozási tervben szereplő kötelezően kialakítandó közterületek a tervezett fejlesztést gátolják, az építési szabályzat tervezete a korábbi tervezett közterület megszüntetésével és belső feltáró magánutak kijelölésével lehetővé teszi a fejlesztést. A virágpiac területén a tervek szerint a 4. metró végállomása lesz, a készülő építési szabályzat célja, hogy ezen a területen egyéb beruházásokat ne valósítsanak meg. A terv biztosítja továbbá a metróberuházással kapcsolatos 2500 férőhelyes P+R parkoló helyigényét is.

A beépítési mutatókat a lakóövezetben az elkészült építési szabályzat változatlan formában átveszi.

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 rendelettervezet alapján. Ezzel egy időben 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 29. és február 28. között zajlott le. Ennek keretében 2018. február 19-én lakossági fórumot tartottunk.

A beérkezett államigazgatási és civil véleményekről a Gazdasági Bizottság június 22-én, jelen előterjesztés elkészítését követően fog dönteni.

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

Budapest, 2018. június 11.

dr. Hoffmann Tamás