

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megbízásából elkészült a Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – Hegyalja út – Érdi út – Törökbálinti út által határolt terület kerületi építési szabályzata (KÉSZ_3 ütem).

A terv 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 350 ha a kerület északnyugati szélén, Sasad és Sashegy városrészekén, a Budaörsi út, a Farkasréti temető és a Gazdagréti lakótelep által határolt részen helyezkedik el. A Főváros zónarendszerét tekintve az úgynevezett hegyvidéki zónában fekszik, nagy szintkülönbségek, beállt kis- és kertvárosi közterületek jellemzik. A terület legnagyobb része lakóterület, ahol jellemzően kis- és kertvárosias, a nagyforgalmú utak mentén nagyvárosias jellegű beépítés található. A domináns lakófunkció mellett a Budaörsi út mentén számos intézmény, és szolgáltatás kapott helyet, itt található továbbá a Rubin Hotel és a Petőfi laktanya is. A terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Legfontosabb főutak a Budaörsi út, Rétköz utca, Sasadi út, illetve a kerület északi határán a Törökbálinti úttól Hegyalja útig húzódó útvonal. A terület legfontosabb csomópontjai a BAH csomópont, a Budaörsi út - Nagyszőlős utca csomópontja és a Budaörsi út - M1-M7 autópálya - 7. sz. főút-Beregszász utca csomópontja. A főváros táji- és természetvédelmi szempontból egyik kiemelkedő értéke, karakteres magaslati pontja a Sas-hegy, melynek területe nemzetközi és országos védettséget is élvez, ezért a közvetlen környezetén túl turisztikai érdeklődést is kiszolgál.

A szabályozási terv javaslatai

A tervezési terület nagyobb részén kialakult beépítés található, a meglévő épületállomány változásával, városképet befolyásoló új beépítések megjelenésével nem kell számolni, ezért ahol a fővárosi szabályozás lehetővé tette, ott a terv a jelenleg hatályban lévő beépítési mutatók megtartásával határozta meg az építési övezetek új előírások szerinti határértékeit. **Az elkészült szabályzat a meglévő beépítés kis- és kertvárosias jellegének megtartását, a zöldfelületek megőrzését állítja középpontba.** Ennek érdekében a kertvárosi övezetben maximalizálja az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek számát, illetve a természeti adottságokat és a meglévő épített környezetet figyelembe véve, differenciáltan határozza meg az egyes tömbökben az épületmagasságot. A Természetközeli terület és Védelmi erdőterület övezetekben új épület elhelyezését az elkészült szabályzat nem teszi lehetővé. A területen lévő oktatási intézmények ismert fejlesztési szándékait a terv figyelembe vette. A Budaörsi út menti keskeny intézménysávban a lakóövezet védelme érdekében – az egyéb

intézményterületekhez képest - magasabb építménymagassági érték került megállapításra, annak érdekében, hogy a lakóövezet védelmére egy épületsor alakuljon ki a főút közelében.

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 Főépítész Irodája a vonatkozó kormányrendeletben előírt módon, teljes eljárással lefolytatta. A terv partnerségi egyeztetése 2018. május 18. és június 14. között zajlott le. Ennek keretében 2018. június 6-án lakossági fórumot tartottunk.

A beérkezett államigazgatási és civil véleményekről a Gazdasági Bizottság jelen előterjesztés elkészítését követően fog dönteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a szabályozási terv jóváhagyására.

Budapest, 2018. június 15.

dr. Hoffmann Tamás