

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a 16/2018. (VI. 6.) XI.ÖK rendelettel jóváhagyott Galvani út - Andor utca – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal – kerület határ által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának, azaz a KÉSZ 9. ütemének módosítása. A KÉSZ módosítása a jóváhagyott építési szabályzat 4 területet érintően az építési hely, szabályozási vonal pontosítása illetve beépítési mód megváltoztatása érdekében készült. **A módosítás keretében a beépítési mutatók nem változnak**, ezért a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32. § (6a) bekezdés alapján a KÉSZ módosítása állami főépítési eljárás keretében történhet.

A változással érintett területek:

1. A 43584/5 hrsz. telken található a limes részét képező egykori albertfalvi római tábor maradványa. Az önkormányzat a területen a romok bemutatását segítő egy látogató és információs központ létesítését tervezi. A jelenleg hatályos KÉSZ 10 méteres előkertet jelöl a Házgyári út irányából. A kedvezőbb kialakíthatóság érdekében az építési hely módosítása szükséges, oly módon, hogy az a telekhatárig tartson.

2. A Hugyadi János út – Kőtár út – Törökverő út – Panel utca által határolt terület az un. Albertfalva Városközpontnak nevezett terület része, ezért jelentős átalakulás előtt álló, a jövőben beépülő terület. A jelenlegi állapot szerint azonban sem a Törökverő út, sem a Panel utca fizikailag nem épült még ki, csak telekjogilag létezik. A két út sarkán a hatályos KÉSZ egy sarokkorrekciót szabályoz. A Törökverő út kialakult telekszélessége több mint 16 méter (16,7 m), míg a Panel utca esetében ugyan ez 22 méter. A két út tervezett csomópontjánál a Törökverő út (a jelenleg kialakult telekviszonyoknak megfelelően) kiszélesedik. A csomópont ezért a jelenleg hatályos tervben szereplő tervezett szabályozási vonal nélkül is kialakítható, a 43576/6 hrsz. telek sarkának kisajátítása nélkül. A módosítás a szabályozási vonal helyett a jelenleg kialakult telekviszonyokat követve tervezi az érintett tömb határát szerepeltetni, ennek megfelelően változik az építési hely is. A beépítési mód szabadonállóról zártosúrára módosul.

3. Az egykori házgyár 3995/11 hrsz.-ú telkén nagyobb léptékű, de egységes fejlesztés keretein belül egy részben iroda, részben lakó terület egység kialakítása tervezett. A módosítás bizonyos feltételek teljesülése mellett kizárólag a lakó rendeltetések esetében a parkolószám kialakítására vonatkozó kedvezményeket fogalmaz meg. Emellett az építési hely módosul a Kondorosi út felőli telekrészen.

4. A 43903/1 hrsz. telken található a fővárosi rendelet által védett Áramátalakító épülete. A terület átalakítása a védett épület megtartása mellett kell, hogy a jövőben megvalósuljon, azonban a korábban egységes 43903 hrsz. telket már kettéosztották, s a terület további telkekre való osztása várható. Tekintettel a kedvezőbb beépíthetőségre javasolt a beépítési

mód korrekciója, szabadonálló beépítési módot a terv zárt sorúra módosítja, így egységesebben, de különálló telkeken lehet kialakítani az új beépítést.

5. A Csorbai út menti terület 2942/12 hrsz-ú telkén jelenleg egy földszintes élelmiszerüzlet, a 2942/5 telken egy gázfogadó műtárgy található, míg a 2942/13 hrsz. telek egy 33 centiméter széles közterület. A tervezett módosítás egyértelműsíti a közterület megszüntetését és összevonását a szomszédos telkekkel. Ezen túlmenően az építési hely módosítását tartalmazza, a nyugati telekhatárnál a hatályos 12,0 méteres oldalkertet 7,0 méterben javasolt meghatározni (figyelembe véve a telepítési távolságokat). Az 1.a. melléklet további pontosítása érdekében az összevonásra javasolt telkekre megszüntető jelek kerültek (a közterület esetében kötelező, egyéb esetben javasolt).

A területen egy vegyes funkciójú épület (földszinten kereskedelem, e felett lakó rendeltetés) elhelyezése tervezett. A Rendelet 21.§ (2) bekezdése azonban félreérthetően fogalmaz e tekintetben, ezért az előírás pontosítása javasolt.

6. A Fehérvári út – Albertfalva utca – Érem utca által határolt területen, a házi orvosi rendelő mellett található az egykori Borostyán Gyógyszertár épülete, mely a 43041/5 hrsz. úszótelken áll. A teleknek 2018 májusában új tulajdonosa lett. A Salva Vita Alapítvány a meglévő épület felújítása után Alkotó – és Közösségi Házat kíván létrehozni, a funkcióváltás épületbővítéssel azonban nem járna. A hatályos KÉSZ az épület melletti közterületrésznek az ingatlanhoz csatolását írja elő, ugyanakkor az alapítvány nem kívánja megvenni, az önkormányzat pedig nem kívánja eladni ezt a területet. A módosítással ezért törlésre kerül a hatályos tervben szereplő szabályozási vonal, így az ingatlan úszótelek jellege megmarad és a funkcióváltás megtörténhet.

A terv partnerségi egyeztetését a Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Irodája lefolytatta, melynek során a tervhez két vélemény érkezett be, melyekről a Gazdasági Bizottság 2018. október 9-i ülésén hozott 563/GB/2018 (X.9.) számú határozatával döntött.

Az Állami Főépítészeti Irodára a tervet az állami főépítészeti eljárás lefolytatására megküldtük.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet módosítás elfogadására.

Budapest, 2018. október 09.

dr. Hoffmann Tamás