

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megbízásából elkészült a Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1-M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzata (KÉSZ 5. 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 320 ha - a kerület északnyugati szélén helyezkedik el és Gazdagrét, Madárhegy, Pösinger major, Spanyolrét, Hosszúrét városrészeket foglalja magában. A tervezési terület Budapest hegyvidéki zónájába tartozik, így nagyobb szintkülönbségek jellemzik. A déli oldalról határoló Budaörsi út a nyugatról érkező közutakat fogja össze és vezeti be Budapest belső városrészeibe, így a terület déli részén jelentős tranzitforgalom megy keresztül, ami sok esetben erősen terheli a lakóterületeket. A kerületrész nyugaton Budaörs beépített kertés családi házas területeivel, északon az Irhás árok melletti, XII. kerületi erdőterületekkel és villaházak területekkel, keleten a XI. kerület kertés-társasházak területeivel, délen a Budaörsi úttól délre lévő Felső örsödi vállalkozási területekkel, a virágpiaccal és gokart pályával, valamint a Dobogó dombi zöldfelületekkel határos. A településrész a kerületnek és egész Budapestnek zöldfelületekben gazdag, északnyugati kapuja, fontos átszellőző zónája. Túlnyomó része északról déli irányba eső, kellemes, enyhe dombokkal is tagolt, nagyon kedvezően benapozott, fás növényzetben gazdag, dél-délkeleti lejtő. Ebből kis erdős halomként szigetszerűen emelkedik ki a Rupphegy, mely természetvédelmi területként védett.

A Madárhegy a tervezési terület kisebb telkekkel tagolt, jórészt magántulajdonban lévő, átalakuló arculatú városrész. Itt tapasztalható a legintenzívebb fejlődés. A rendkívül kellemes, dél-délnyugati fekvésű lejtők egy része lakásépítési akcióterület lett.

A Rupphegyen a Madárhegygel párhuzamosan elindult a telekszerkezet átalakulása, de a sajátos terepviszonyoknak köszönhetően az infrastruktúra fejlődése elmarad a Madárhegyen tapasztaltaktól, így rendezetlen telekállapotok mellett még most is túlnyomó részben hétvégi házak találhatóak. A már rendezett területeken alapvetően 1-2 lakásos, szabadonálló családi házak épültek.

A terület domborzatilag önálló része a gazdagréti lakótelep, mely építési szempontból befejezettnek tekinthető, számottevő területhasználati változás a jövőben nem prognosztizálható.

### **A szabályozási terv javaslatai**

Ahol a fővárosi szabályozás lehetővé tette, ott a terv a jelenleg hatályban lévő beépítési mutatók figyelembe vételével változatlanul hagyásával határozta meg az új építési övezetek határértékeit. Az elkészült szabályzat a tervezési terület kertvárosias jellegének megtartását, a

zöldfelületek megőrzését állítja középpontba. Ennek érdekében a kertvárosi övezetekben a jelenleg érvényben lévő kerületi szabályozási tervhez képest erőteljesebben korlátozza az egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek számát. A madárhegyi 1000 m<sup>2</sup>-es telkek esetében a 4 rendeltetési egység helyett a beépíthető maximális szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa szerinti rendeltetési egységet lehet elhelyezni, amely 1200 m<sup>2</sup>-es telekterületig csak 3 lakás létesítését teszi lehetővé. A rupphegyi ingatlanok esetében a számítás 3 lakás helyett csak kettő rendeltetési egységet eredményez. Ezzel a terület környezeti terhelését jelentősen csökkenti. Az új építési szabályzat a partnerségi egyeztetést követően, lakossági kérésre több ingatlan tekintetében csökkentette a beépítési paramétereket. Például a Törökbálinti út melletti intézményi övezetbe sorolt telek esetében a jelenleg hatályos szabályozás intézményi funkció elhelyezése esetén emelt paramétereket, míg lakófunkció esetén a környezetéhez hasonló kertvárosias beépítési mutatókat ír elő. Az elkészült új szabályzat egységesen a lakófunkció elhelyezésére vonatkozó csökkentett beépítési mutatókat alkalmazza. A Budaörsi út mentén a lakóövezet védelme érdekében intenzívebb beépíthetőség került megállapításra.

A gazdagréti lakótelep tekintetében az itt található közintézmények (iskola, óvoda, közösségi ház) számára az elkészült tervezet fejlesztési lehetőséget biztosít.

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 Főépítészeti Irodája a vonatkozó kormányrendeletben előírt módon, teljes eljárással lefolytatta. A terv partnerségi egyeztetése 2018. október 1. és november 1. között zajlott le. Ennek keretében 2018. október 24-én lakossági fórumot tartottunk, melyet jelentős érdeklődés kísért.

A beérkezett államigazgatási és civil véleményekről a Gazdasági Bizottság november 22-i ülésén, jelen előterjesztés elkészítését követően fog dönteni.

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

Budapest, 2018. november 20.

**dr. Hoffmann Tamás**