

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzatának megbízásából elkészült a Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor u. – Galvani út – Duna folyam által határolt terület építési szabályzatának, azaz a KÉSZ 1. ütemnek a felülvizsgálata.

A felülvizsgálat szükségessége

A Képviselő-testület 2017. áprilisi ülésén a 11/2017 (V. 3.) XI.ÖK rendelettel jóváhagyta a Kerületi Építési Szabályzat 1. ütemét. A felülvizsgálatot a jóváhagyás óta eltelt másfél évben bekövetkezett alábbi változások tették szükségessé:

- Budapest Főváros Közgyűlése 2015 elején elfogadta Budapest Településszerkezeti Tervét (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ), a területre vonatkozó KÉSZ is ennek megfelelően készült el és került elfogadásra. A KÉSZ tervezése során egyes területek esetében felmerültek változtatási szándékok és javaslatok, melyek a TSZT-t és FRSZ-t érintették. A KÉSZ ezen területekkel külön foglalkozott, javaslatot fogalmazott meg fővárosi tervek módosítása esetén történő szabályozásra. A Közgyűlés a TSZT-t és az FRSZ-t 2017. december 6-án módosította, ez alapján szükségessé vált a módosítások KÉSZ-be történő átvezetése.
- Újbuda Önkormányzata 2017. decemberében megalkotta Településképi Arculati Kézikönyvét és településképi rendeletét, amely 2018. január 1-jén hatályba lépett. A KÉSZ 1. ütemet ennek megfelelően is aktualizálni szükséges.
- A KÉSZ 1. ütem jóváhagyása óta egyes területek esetében építetők vagy egy-egy nagyobb terület, városrész lakossága részéről változtatási igények merültek fel, melyek az övezeti mutatókat vagy az építési helyet érintik. Ezek mellett a rendelet alkalmazása során is sok tapasztalat halmozódott fel, amelyek alapján bizonyos korrekciók szükségessé váltak.

A felülvizsgálat főbb elemei

A Településszerkezeti Terv 2017. évi módosítása során az alábbi területek övezeti besorolása megváltozott:

- Budafoki út – Hengermalom út – Duna folyam – Galvani út által határolt terület gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területből (Gksz övezet) vegyes intézményi területbe (Vi-2 övezet) került átsorolásra.
- A Szerémi út – Hengermalom út – Nándorfejérvári út által határolt terület gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területből (Gksz övezet) vegyes intézményi területbe (Vi-2 övezet) került átsorolásra.
- A (külső) Bartók Bála út - vasútvonal közötti terület egy része gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területből (Gksz övezet) vegyes intézményi területbe (Vi-2 övezet) került átsorolásra.
- Az Egér út és a vasútvonalak közötti területen belül a kötőtpályás közlekedési terület (KöK övezet) határának pontosítására került sor.

Ezen területek esetében a fővárosi övezeti elhatározásokat a KÉSZ felülvizsgálat dokumentációján átvezettük, egyben a beépítési mutatókat az új övezeti besoroláshoz igazítottuk.

A felülvizsgálati munka fontos elemét képezte a Mohai u. – Bártfai u. környezetében lévő lakóterületek beépítési előírásainak újragondolása. Az érintett területről a KÉSZ jóváhagyása óta jelentős számú lakossági észrevételt és javaslatot kaptunk, melyek a terület jelenlegi beépítési karakterének megóvására irányultak és amelyekben kérték, hogy az új beépítések ne feszítsék szét a meglévő kialakult városi szövetet. Ezen vélemények és szakmai megfontolásaink hatására jelen felülvizsgálat keretében az érintett területen két fontos változtatást teszünk. Egyrészt a telkek belső összefüggő zöldfelületeinek megőrzése érdekében a beépítés mélységét korlátozó építési helyet jelöltünk ki. A másik változtatás a beépítési mutatókban mutatkozik, ezek tekintetében több telektömb esetében erőteljes korlátozás történik.

Az építési helyek kijelölését nem csupán a Mohai u. – Bártfai u. térségében, hanem általános jelleggel, minden szabadonálló beépítésű kisvárosias lakóterületen megtettük, tekintettel arra, hogy az egybefüggő zöldfelületek megőrzése általános jellegű célkitűzés.

A felülvizsgálat során külön figyelmet fordítottunk a kerületben lévő közintézmények fejleszhetőségére, így a Lecke utcai, a Keveháza utcai óvodák, a Mogyoróskert bölcsőde, valamint a Grosics Gyula Általános Iskolák beépítési lehetőségeit újragondoltuk, beépítési mutatókat és építési helyeket módosítottunk. Emellett a parkolásra vonatkozó előírásokat is felülvizsgáltuk annak érdekében, hogy ezen közintézményi ingatlanok beépítése során a gyermekek által használt játszóterektől a parkolók lehetőség szerint ne vegyenek el területet.

Az Etele út környéki lakótelepi beépítésű területeken a 10 emeletes lakóházakra vonatkozó szintterületi mutató értékét kismértékben megnöveltük, de csak olyan mértékben, hogy az lehetővé tegye a földszinti helyiségek hasznosítását, új rendeltetés, pl. üzlet kialakításával. Ehhez kapcsolódóan a parkolási előírásokat is korrigáltuk.

A terv partnerségi egyeztetését a Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Irodája október 29 és november 12 között lefolytatta, melynek részeként november 5-én lakossági fórumot tartottunk. A tervet az előírt államigazgatási szervekkel is egyeztetjük.

A Gazdasági Bizottság az államigazgatási és partneri vélemények elfogadásáról november 22-i ülésén fog dönteni.

Az Állami Főépítészeti Irodára a tervet a záró szakmai vélemény beszerzése érdekében a GB döntést követően fogjuk megküldeni.

Kérem a T. Képviselő-testületet a rendelet-módosítás elfogadására.

Budapest, 2018. november 21.

dr. Hoffmann Tamás