



KÉSZ-2

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
a partnerségi egyeztetésre, és a
314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42/A.§ szerinti
állami főépítészti eljárásra

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA
Duna folyam - kerülethatár - Budaörsi út - Ferencváros-Kelenföld
vasútvonal által határolt terület

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ-2)
KORREKCIÓK, HIBAJAVÍTÁSOK

2022.02.

MEGBÍZÓ:



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41.

képviseli: Dr. László Imre polgármester

kapcsolattartó, konzulens: Schreffel János főépítész

GENERÁLTERVEZŐ:



C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

iroda: 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

TERVEZŐI LISTA

VÁROSEPÍTÉSZET

Kerekes György

(TT/1 01-2777)

településtervezési
vezető tervező

Verebély-Papp Tibor

(TT 01-6669)

településtervezési
felelős tervező

1.1. BEVEZETÉS,

1.1.1. Előzmények, és a módosítások

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete a partnerségi és államigazgatási egyeztetés lefolytatása után 2020. szeptember 25.-én hagyta jóvá (30/2020. (IX.25.) XI. ÖK. rend.) a Duna folyam - kerülethatár - Budaörsi út - Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ-2). A dokumentum a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült.

Az elfogadás óta eltelt időben azonban felmerültek olyan esetek, melyek miatt a rendelet korrekciója vagy javítása vált szükségessé. Ezek közül kettő olyan terület van, amely esetében vagy az eredeti szabályozási cél ellenére másképpen lett elfogadva, vagy egy korábban elfogadott kerületi építési szabályzat bedolgozása során végül nem érvényesülő szabály (pontosabban ez egységes szerkezetbe szigorúbb szabály) miatt merült fel probléma. Jelen dokumentáció az alábbi két eset és terület szabályozásának korrigálására tesz javaslatot a rendelet módosításával:

- 1. Rákóczi-híd északi lehajtója által közre zárt terület - 4082/4 hrsz. telek (a többszintes területfelhasználáson belüli arány korrekciója),
- 2. Infopark és Egyetemi Negyed Vt-V-XI-I építési övezetbe tartozó tömbjei (a korábban elfogadott 27/2020. (VI. 30.) XI. ÖK rend érvényesítése és pontosítása érdekében).

1.1.2. Az egyeztetés módjának meghatározása

A KÉSZ módosítás egyeztetésének és elfogadásának szabályai a 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet elfogadásával megváltoztak, azonban a Kormány rendelet Átmeneti rendelkezései alapján:

„78.§ (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet

a) legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (e § tekintetében a továbbiakban: korábbi R.) VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit,

b) 2022. január 1-jétől történő készítése és módosítása során a VII–IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit

kell alkalmazni.”

En alapján tehát az irányadó a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, melynek 32.§ (6a) bekezdése szerint:

*„(6a) A településrendezési eszköz **egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik**, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása*

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik”

A tervezett módosítások közül az első esetben (4082/4 hrsz. telek) az építési övezet mérete és paraméterei összességében nem változnak, csak a többszintes területfelhasználáson belül meghatározott elhelyezhető rendeltetések közötti szintterületi mutatón belüli arány változik. A terület szabályozása során a Fővárosi Rendezési Szabályzatban meghatározott szintterületi értéken belüli arány megállapítása a cél, mely a KÉSZ-2 Tervi alátámasztó munkarésében is eredetileg szerepel. A Jóváhagyott rendelet 2-melléklete azonban ettől eltérő rendeltetések közötti arányt állapított meg, mely így egyfelől a (6a) bekezdés a) pontja, másfelől pedig a b) pontja alá tartozik.

A második esetben olyan előírás pontosítása történik, amely az eredetileg a területre külön készült és elfogadott KÉSZ-ben szerepelt, azonban a KÉSZ-2 egybeszerkesztése során elmaradt, s így a területre vonatkozóan egy szigorúbb és nem életszerű általános szabály vonatkozik így rá. A jogfolytonosságot figyelembe véve tehát ez hibajavítás. Ezen felül pedig egy olyan előírás pontosítása is tervezett, mely az eredeti formában félreérthető és műszakilag nehezen kivitelezhető szituációt teremthet.

A módosítások/javítások egyeztetése és elfogadása ezért állami főépítési eljárásban történik

1.2. A MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS INDOKLÁSA

1.2.1. Rákóczi-híd északi lejtője által közre zárt terület, a többszintes területfelhasználású 4082/4 hrsz. telek rendeltetés korrekciója

A KÉSZ-2 területén lévő 4082/4 hrsz. telek lényegében a Rákóczi-híd északi lejtőjének közterületi telke (4082/2 hrsz) által közre zárt magántelkek. A terület jelenleg beépítetlen, átmeneti hasznosításként a Barba Negra rendezvényhelyszín működik rajta.



1. ábra: Az érintett 4082/4 hrsz.-ú telek és környezete
(forrás: Újbuda Önkormányzat honlapja)

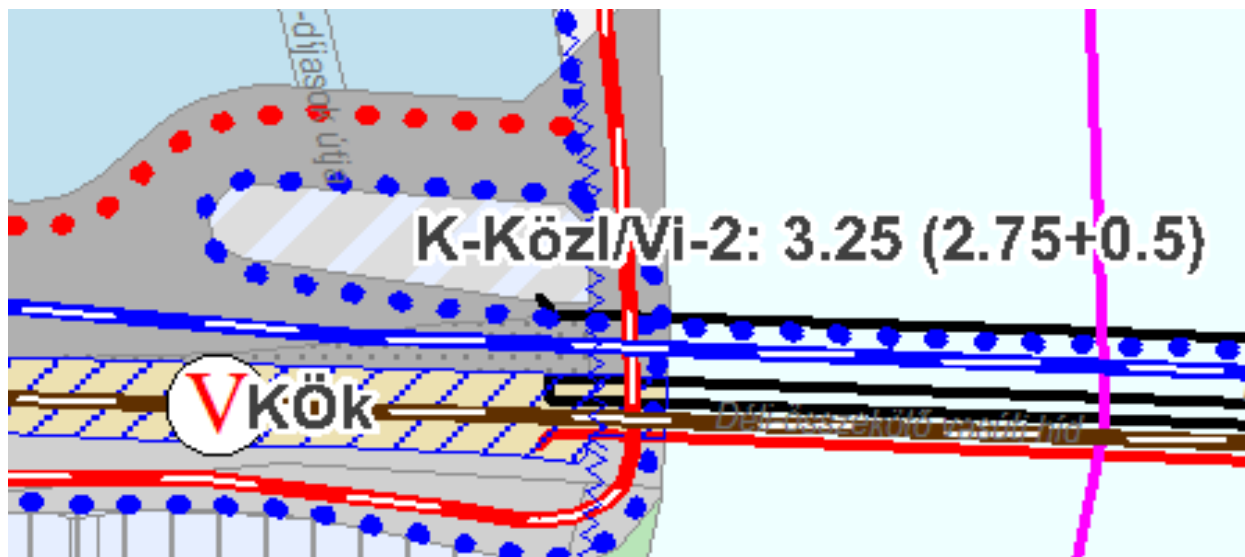
A telek beépítésére építészeti tervek készültek, melyek egy vegyes funkciójú épület elhelyezésére tesznek javaslatot, ahol egy bizonyos mennyiségű irodai funkció mellett jelentős parkoló kapacitás kialakítása tervezett. A többlet parkolórendeltetés a parkolóhiányos környezet szempontjából is kedvező. Az iroda és a parkoló funkciók kialakítása ráadásul külön a Kerületet terhelő humáninfrastruktúra fejlesztést sem tesz szükségessé. A tervek készítése során az FRSZ szintterületi arányait vették figyelembe az irodai és parkoló rendeltetések arányában, s a 2021. augusztusában tvrtanácsi konzultáción bemutatott elképzelések pozitív elbírálást kaptak.

A telek beépíthetőségét és a hídfő terület átalakulását a fővárosi településrendezési eszközök is előirányozták már. A Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) az érintett telken egy olyan többszintes területfelhasználási egységet jelöltek ki, ahol a fő területfelhasználás K-Közl (különleges beépítésre szánt közlekedési terület) terület, míg kiegészítő területfelhasználás Vi-2 (intézményi terület) terület. A KÉSZ-2 ennek

keretein belül szabályozza a területet s jelöli ki az építési övezetet egyedi szabályokat megállapítva. Az FRSZ által biztosított szintterületi értéken (bs) belüli arány azonban jelenleg másképp alakul a KÉSZ-ben, mint amit az FRSZ maximálisan megenged. A módosítás lényege tehát ennek az aránynak a biztosítása a KÉSZ-2-ben is.

A módosítás és annak indoklása

A hatályos FRSZ a telekre bs értéknek 3.25 m²/m² értéket határoz meg, melyből 2.75 m²/m² általános rendeltetések (bsá), míg 0.5 m²/m² kizárólag parkoló rendeltetés (bsp) kialakítására vonatkozik.



2. ábra: Az FRSZ 1. mellékletének kivágata a terület vonatkozásában
(forrás: budapest.hu)

Az érték azonban a K-Közl területfelhasználásra és a Vi-2-re közösen értelmezendő, a kettő közötti arányt pedig az FRSZ 4.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint szabályozza:

„(4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a "Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)" a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”

Ez azt jelenti, hogy 3,25 értékből 2,00 a K-Közl-re eső rész, míg 1,25 a Vi-2-re jutó.

A telken elhelyezhető egyes rendeltetések nagyságrendje az FRSZ alapján, figyelembe véve, hogy a telekméret **6818,81 m²**, s az elválasztott rendeltetések közötti bsá-bsp arányt a teljes értékből számolt arányhoz hasonlóan számoljuk, akkor a következők szerint alakul:

elhelyezhető rendeltetések a területfelhasználás alapján	Terület/telek mérete (m ²)	Bs (m ² / m ²)	Bsá (m ² / m ²)	Bsp (m ² / m ²)
		Beépíthető szintterület (m ²)	Beépíthető szintterület (m ²)	Beépíthető szintterület (m ²)
K-Közl/Vi-2	6 818,81	3,25	2,75	0,50
		22 161,13	18 751,73	3 409,41
K-Közl - közlekedési rendeltetések (pl. parkolóház, benzinkút)	-	2,00	1,70	0,30
	-	13 637,62	11 591,98	2 045,64
Vi-2 - intézményi rendeltetések (pl. iroda, vendéglátás stb.)	-	1,25	1,05	0,20
	-	8 523,51	7 159,75	1 363,76

A többszintes területfelhasználáson belül a K-Közl-re eső részből elsősorban az alábbi rendeltetések építhetőek/alakíthatóak ki:

- parkoló,
- benzinkút.

A Vi-2-re eső részben az intézményi területeknek megfelelően az alábbi rendeltetések alakíthatóak ki:

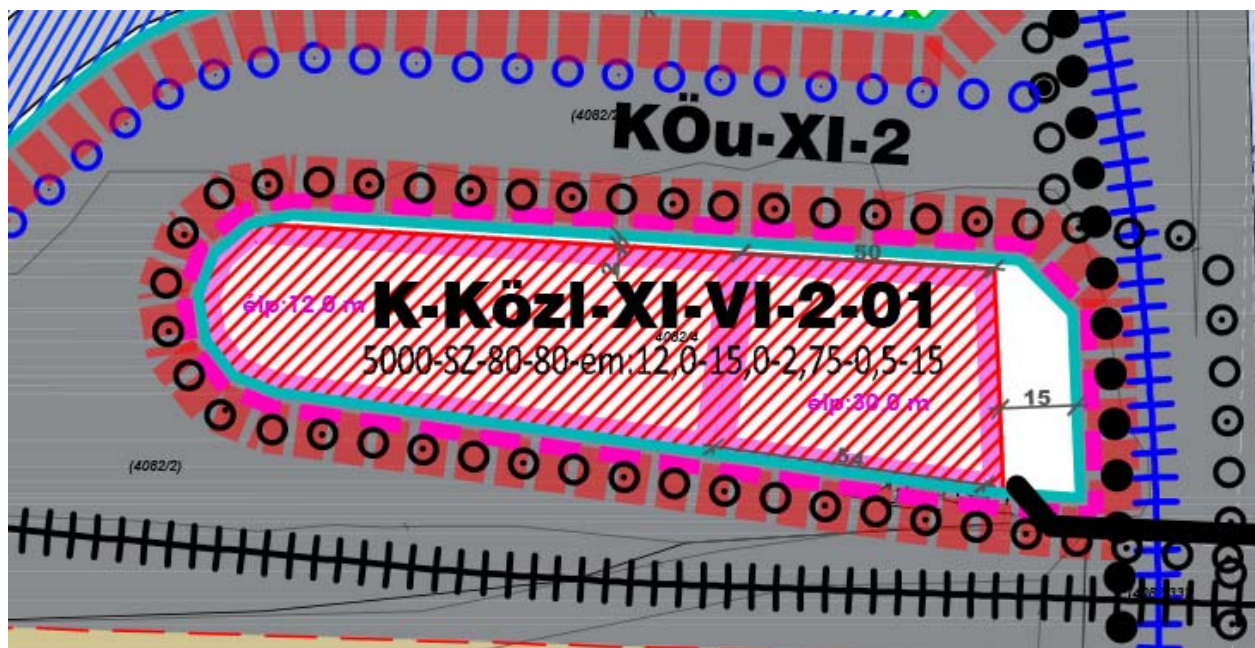
- igazgatás és iroda rendeltetés,
- kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.

A KÉSZ-2 a beépítési sűrűséget helyi szinten a telkekre viszonyított, un. szintterületi mutatóval adja meg. A Főváros esetében a beépítési sűrűség két részből áll.

- a bármely elhelyezhető rendeltetés kialakítására felhasználható általános értékből (bsá >> szmá),
- valamint a csak parkolásra felhasználható értékből (bsp >> szmp).

Mindkét területfelhasználáshoz tartozik parkolási többletérték is (bsp). A K-Közl területfelhasználás általánosan a közösségi közlekedés területigényes létesítményeinek a helyét is jelöli/jelölheti, azonban jelen esetben ilyenről nincs szó, s ezért az arra eső szintterület nagy valószínűséggel mindenképp parkolók (többször parkolók) kialakítására fordítódik. Ezért a bsp-n belüli arányos osztás a fő- és a mellék rendeltetés között tulajdonképpen nem szükséges.

A jelenleg hatályos KÉSZ-2-ben a beépítési sűrűség érték alapján van megállapítva az építhető szintterület, kerületi szinten szintterületi mutató használatával. Olyan esetekben, ahol a TSZT-ben és az FRSZ-ben a területfelhasználási egység körül beépítésre nem szánt közlekedési területfelhasználási egység van, ott a beépítési sűrűség érték és a szintterületi mutató megegyezik (nincs a gyűjtőút alatti kategóriájú utakból származó „többször”). Jelen esetben is ez áll fenn, így a KÉSZ-2-ben szabályozható szintterületi mutató maximum értéke $3.25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ($2.75+0.50$).



3. ábra: A Rákóczi-híd északi lehajtója által közre zárt terület a KÉSZ-2 1.a. mellékletében- K-Közl-XI-VI-2-01 építési övezet

A K-Közl/Vi-2 területfelhasználási egység alapján a KÉSZ-2-ben speciális szabályozás volt szükséges, mely az építési övezetekben is rögzíti az építhető szintterületek arányát. Ennek megfelelően lett megállapítva a K-Közl-XI-VI-2-01 építési övezet, melyre egyedi szabályok lettek megállapítva a szabályozási határértékeket tartalmazó 2. mellékletben, valamint a K-Közl építési övezeteket szabályozó 44.§-ban.

A K-Közl-XI-VI-2-01 építési övezetben összességében $3.25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szm érték lett szabályozva, ahol az szmá értéke $2.75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ az szmp értéke pedig $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$. A tervezett módosítás ezen nem kíván változtatni, vagyis a telken nem történik szintterületi mutató emelkedés.

Azonban a K-Közl és a Vi-2 rész közötti elosztás a KÉSZ-2-ben az szmá esetében más arányban lett megállapítva, mint az FRSZ-ben. Mindkét esetben az összes építhető általános rendeltetés 2,75 m²/m², de a kettő közötti arány az alábbiak szerint alakul:

	bsá összesen	bsá - K-Közl	bsá - Vi-2
	szmá összesen	szmá - K-Közl	szmá - Vi-2
	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²
FRSZ	2,75	1,70	1,05
KÉSZ-2	2,75	2,00	0,75

A KÉSZ-ben a K-Közl részre eső érték 2,00 m²/m², míg a Vi-2-re 0,75 m²/m² jut, míg az FRSZ elméletben a K-Közl-re kevesebbet (1,70 m²/m²), míg a Vi-2-re valamivel többet (1,05 m²/m²) enged meg. A cél az FRSZ értékeinek a szerepeltetése a KÉSZ-2-ben is. Ezért az összes általános szintterületi mutató érték változtatása nélkül (2,75 m²/m²), a 2,00 m²/m² K-Közl-re jutó szmá érték 0,30 m²/m² értékkel való csökkentése (1,70 m²/m² -re), s ezzel együtt a Vi-2-re fordítható 0,75 m²/m² szmá 1,05 m²/m²-ben való meghatározása javasolt.

A szintterületi arányok biztosítása érdekében a KÉSZ-2 2. mellékletében a K-Közl-XI-VI-2-01 építési övezetre vonatkozó sort a táblázatban az alábbiak szerint javasolt módosítani:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés többletérték						
-	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
K-Közl-XI-VI-2-01 (hatályos)	5000	25	SZ	80*	80	ém: 12,0	ém: 15,0	3,25	2,00 + 0,75**	0,50	15*
nem változik	nem változik	nem változik	nem változik	nem változik	nem változik	nem változik	nem változik	>>>			nem változik
K-Közl-XI-VI-2-01 (tervezett)	5000	25	SZ	80*	80	ém: 12,0	ém: 15,0	2,00 + 1,25**	1,70 + 1,05**	0,30 + 0,20**	15*

* A BP/1002/00123-5/2020 számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

** többszintes területhasználat esetén a közlekedési funkció felett igénybe vehető szintterület mértéke

A KÉSZ-2 rendeleti szövege is tartalmazza annak meghatározását, hogy mekkora szmá értéket kell K-Közl alapján meghatározott rendeltetések elhelyezésére fordítani, s itt is 2,00 érték szerepel, melyet 1,70-re javasolt módosítani az alábbiak szerint:

„(4) A K-Közl-XI-VI-2-01 jelű építési övezetben többszintes területhasználat esetén 1,70 szmá értéket csak az (1) bekezdésben megadott közlekedési rendeltetések elhelyezésére lehet felhasználni.”

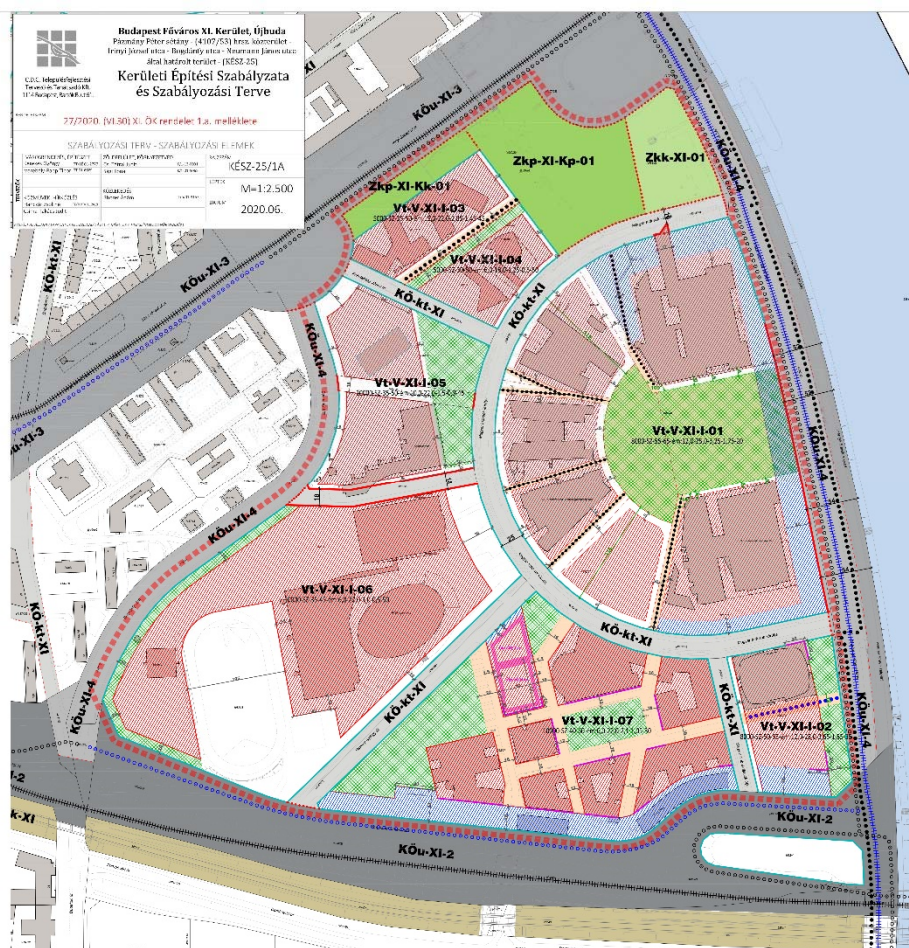
1.2.2. Az Infopark és az Egyetemi Negyed Vt-V-XI építési övezeteire vonatkozó beépítési szabály korrekciója

Elhelyezhető épületekszámának pontosítása, az előírás javítása

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 30/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendeletével elfogadott, a Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzata (KÉSZ-2) egységes szerkezetbe foglalta a korábban más eljárással elfogadott:

- Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 27/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendeletével elfogadott, a Budapest XI. kerület, Pázmány Péter sétány – (4107/53) hrsz.-ú közterület - Irinyi József utca – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt terület kerületi építési szabályzatát (Infopark és Egyetemi Negyed KÉSZ).

Az egységes szerkezetbe foglalás, vagyis a kerület belső városrészeinek közös rendeletbe való kezelése már a tárgyalásos eljárással egyeztetett Infopark és Egyetemi Negyed KÉSZ készítése során is tervben volt, de mivel időben és eljárásrendileg is eltérő volt a két folyamat, ezért az egybedolgozásra csak később került sor (a KÉSZ-2 elfogadásakor).



4. ábra: 27/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendeletével elfogadott, a Budapest XI. kerület, Pázmány Péter sétány – (4107/53) hrsz.-ú közterület - Irinyi József utca – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt terület kerületi építési szabályzatát (Infopark és Egyetemi Negyed KÉSZ) 1.a. melléklete (Szabályozási tervlap)

A két rendelet egységesítése során értelemszerűen olyan rendelet született, mely előírásai az egész Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt területre vonatkoznak, míg az Infopark és Egyetemi Negyed KÉSZ előírásai külön rendeletként hatályukat veszítették.

A KÉSZ-2 rendeletének 21.§-a az „Építés általános szabályai”-t tartalmazza, s ennek (3) bekezdése az alábbiak szerint szól:

- „(3) Az építési övezetekben előírt kialakítható legkisebb telekterület*
- a) 1,5-szeresénél kisebb telekre kizárólag egy épület helyezhető el,*
 - b) 1,5-szeresét elérő vagy meghaladó telekre legfeljebb két épület helyezhető el és*
 - c) 2-szeresét elérő vagy meghaladó telekre legfeljebb három épület helyezhető el.”*

Ezzel szemben az Infopark és Egyetemi Negyed KÉSZ is tartalmaz hasonló előírást a 19.§ (2) bekezdésben, azonban ez tartalmilag és szabályalkotási szempontból jelentősen eltér az előzőtől:

„19.§ (2) Az építési övezetekben szabadonálló beépítés esetén csak az előírt legkisebb telekméret 1,5-szeresénél nagyobb telekre helyezhető el több épület.”

A KÉSZ-2-ben szereplő szabály egyértelműen szigorúbb előírás, s ebben a formában az Infopark és Egyetemi Negyed KÉSZ-re is vonatkozik. Ez egyfelől nem felel meg a korábban elfogadott rendelkezésnek, ugyanakkor életszerűtlen is, mivel az Infopark és az Egyetemi Negyed területén lévő tömbökben campus jellegű intézményi és sport területek vannak, s már ma is több épület van egy-egy telken, mint három.

Ezért az ellentmondás és a korábban elfogadott KÉSZ előírás érvényesítése érdekében a KÉSZ-2 a 21.§-át javasolt az alábbi (9) bekezdéssel kiegészíteni:

„(9) A (3) bekezdésben foglaltakkal ellentétben a Vt-V-XI-I-01, Vt-V-XI-I-02, Vt-V-XI-I-03, Vt-V-XI-I-04, Vt-V-XI-I-05, Vt-V-XI-I-06, Vt-V-XI-I-07 építési övezetekben szabadonálló beépítés esetén több épület elhelyezhető egy telekre, de csak abban az esetben ha a telek az előírt legkisebb telekméret 1,5-szeresénél nagyobb.”

A rendelkezés ebben a formában biztosítani tudja, hogy a (3) bekezdés szigorúbb de nem életszerű előírása ne érvényesüljön a területen, ugyanakkor tartalmilag fenntartja a korábban szabályozott előírást is.

Parkolósintek előírásának pontosítása

A KÉSZ-2 39.§ (11) bekezdése kifejezetten az Infopark területének Vt-V-XI-I-07 építési övezetére határoz meg szabályt, s a parkolásra vonatkozó műszaki és mennyiségi szabályt határoz meg, az alábbiak szerint:

(11) A Vt-V-XI-I-07 jelű építési övezetben az 1.a mellékleten még beépítetlen építési helyen belül kialakítható új épület építése esetén a 3.a, 3.b. és a 3.c melléklet előírásaitól eltérően két szint mélyparkoló és minimum 95 db épületen belüli parkolóhely kialakítása szükséges.”

A rendelkezés tehát az egyetlen beépítetlen építési helyen belül tervezett épületre vonatkoztatva határozza meg az elhelyezendő parkolók számát és annak szintjeit. A műszaki kialakítás során azonban gondot okozhat, ha a rendelkezés csupán úgy fogalmaz, hogy „két szint mélyparkoló” mert ebben az esetben ez sem több sem kevesebb nem lehet, még akkor sem, ha műszaki szempontból kedvezőbb lenne pl. több szinten megvalósítani a parkolást. Mivel szinte biztos, hogy legalább két-, de esetleg három szintre is szükség lesz, ezért javasolt az előírást az alábbiak szerint pontosítani:

(11) A Vt-V-XI-I-07 jelű építési övezetben az 1.a mellékleten még beépítetlen építési helyen belül kialakítható új épület építése esetén a 3.a, 3.b. és a 3.c melléklet előírásaitól eltérően minimum két szint mélyparkoló és minimum 95 db épületen belüli parkolóhely kialakítása szükséges.”

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

(Hivatkozás: 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet 3/C. §)

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának 30/2020. (IX.25.) XI. ÖK. rendelettel elfogadott a Duna folyam - kerülethatár - Budaörsi út - Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-2) módosítása

KORREKCIÓK, HIBAJAVÍTÁSOK



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

FŐÉPÍTÉS

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Postacím: 1518 Budapest Pf. 10

Web: www.ujbuda.hu

Főépítési feljegyzés

Budapest XI. kerület 30/2020. (IX. 25.) XI.ÖK rendelet (Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület) a Rákóczi híd északi lehajtó (hrs: 4082/4) területére történő módosítása során a tervdokumentáció tartalmi követelményeiről

A módosítás a kerületi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik, a tervezett módosítás/korrekció kapcsán az építési övezet mérete és paraméterei összességében nem változnak, csak a többszintes terület felhasználáson belül meghatározott elhelyezhető rendeltetések közötti szintterületi mutatón belüli arány változik, ezért hatályos rendelet korrekciója a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdés alapján állami főépítési eljárás keretében történhet.

A Főváros Településszerkezeti Terve és a Főváros Rendezési Szabályzata az érintett telken egy olyan többszintes terület felhasználási egységet jelöltek ki, ahol a fő terület felhasználás K-Közl (különleges beépítésre szánt közlekedési terület) terület, míg kiegészítő terület felhasználás Vi-2 (intézményi terület) terület.

A módosítás során a Fővárosi Rendezési Szabályzatban meghatározott szintterületi értéken belüli arány megállapítása a cél, mely a hatályos kerületi építési szabályzat tervi alátámasztó munkarészében is eredetileg szerepel.

A vonatkozó kerületi építési szabályzat jóváhagyása óta annak alátámasztó munkarészében szereplő adatok nem változtak, továbbá teljesülnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésben foglalt feltételek:

„(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.”

A fentiekre tekintettel a módosítás előkészítése során vizsgálati és alátámasztó munkarész elkészítése nem vált szükségessé.

A korrekció a hatályos rendelet 1.a mellékletét képező Szabályozási tervet nem érinti, annak módosítására nincs szükség. Jelen felülvizsgálat a városképet kedvezőtlenül nem befolyásolja, a környezetre káros többletterhelést nem ró.

Mindezek alapján a KÉSZ módosítás tervezetében a változás leírása, továbbá az indoklás dokumentálása szükséges.

Budapest, 2021. december 2.

Schreffel János
főépítész





Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

FŐÉPÍTÉS

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Postacím: 1518 Budapest Pf. 10

Web: www.ujbuda.hu

Főépítési feljegyzés (kiegészített)

Budapest XI. kerület 30/2020. (IX. 25.) XI.ÖK rendelet (Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület) a Rákóczi híd északi lehajtó (hrs: 4082/4) és Infopark, Egyetemi Negyed területére történő módosítása során a tervdokumentáció tartalmi követelményeiről.

A Rákóczi híd északi lehajtó területére vonatkozó módosítás a kerületi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik, a tervezett módosítás/korrekción az építési övezet mérete és paramétereinek összességében nem változnak, csak a többszintes terület felhasználáson belül meghatározott elhelyezhető rendeltetések közötti szintterületi mutatón belüli arány változik, ezért hatályos rendelet korrekciója a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdés alapján állami főépítési eljárás keretében történhet.

A Főváros Településszerkezeti Terve és a Főváros Rendezési Szabályzata az érintett telken egy olyan többszintes terület felhasználási egységet jelöltek ki, ahol a fő terület felhasználás K-Közl (különleges beépítésre szánt közlekedési terület) terület, míg kiegészítő terület felhasználás Vi-2 (intézményi terület) terület.

A módosítás során a Fővárosi Rendezési Szabályzatban meghatározott szintterületi értéken belüli arány megállapítása a cél, mely a hatályos kerületi építési szabályzat tervi alátámasztó munkarészében is eredetileg szerepel.

Az Infopark, Egyetemi Negyed területén tervezett beruházás megvalósulása érdekében a Vt-V-XI-I-01, Vt-V-XI-I-02, Vt-V-XI-I-03, Vt-V-XI-I-04, Vt-V-XI-I-05, Vt-V-XI-I-06, Vt-V-XI-I-07 építési övezetekben az előírások pontosítása szükséges az elhelyezhető épületek száma tekintetében és a mélyparkolók kialakítására vonatkozóan, korábban hatályban lévő előírások visszaállításával.

A vonatkozó kerületi építési szabályzat jóváhagyása óta annak alátámasztó munkarészében szereplő adatok nem változtak, továbbá teljesülnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésben foglalt feltételek:

„(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,
- a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.”

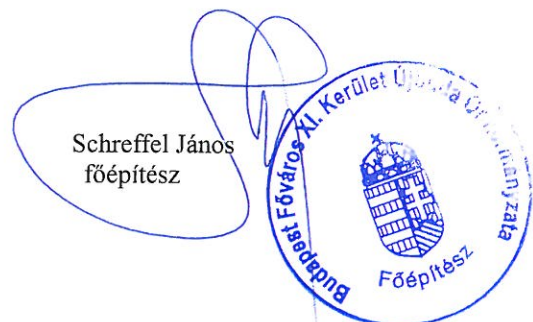
A fentiekre tekintettel a módosítás előkészítése során vizsgálati és alátámasztó munkarész elkészítése nem vált szükségessé.

A korrekció a hatályos rendelet 1.a mellékletét képező Szabályozási tervet nem érinti, annak módosítására nincs szükség. Jelen felülvizsgálat a városképet kedvezőtlenül nem befolyásolja, a környezetre káros többletterhelést nem ró.

Míndezek alapján a KÉSZ módosítás tervezetében a változás leírása, továbbá az indoklás dokumentálása szükséges.

Budapest, 2022. február 7.

Schreffel János
főépítész



Jóváhagyandó munkarész

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2022. (... ..) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló

30/2020. (IX. 25.) XI.ÖK rendelet módosításáról

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2020. (IX. 25.) XI.ÖK rendelet (továbbiakban: Rendelet) 21.§-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A (3) bekezdésben foglaltakkal ellentétben a Vt-V-XI-I-01, Vt-V-XI-I-02, Vt-V-XI-I-03, Vt-V-XI-I-04, Vt-V-XI-I-05, Vt-V-XI-I-06, Vt-V-XI-I-07 építési övezetekben szabadonálló beépítés esetén több épület elhelyezhető egy telekre, de csak abban az esetben ha a telek az előírt legkisebb telekméret 1,5-szeresénél nagyobb.”

2. § A Rendelet 39.§ (11) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

“(11) A Vt-V-XI-I-07 jelű építési övezetben az 1.a mellékleten még beépítetlen építési helyen belül kialakítható új épület építése esetén a 3.a, 3.b. és a 3.c melléklet előírásaitól eltérően minimum két szint mélyparkoló és minimum 95 db épületen belüli parkolóhely kialakítása szükséges.”

3. § A Rendelet 44.§ (11) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) A K-Közl-XI-VI-2-01 jelű építési övezetben többszintes területhasználat esetén 1,70 szmá értéket csak az (1) bekezdésben megadott közlekedési rendeltetések elhelyezésére lehet felhasználni.”

4. § A Rendelet 2. mellékletében szereplő a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei” című táblázat az e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. László Imre
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

A .../2022. (... ..) önkormányzati rendelet 1. melléklete.

Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei

11. K-Közl-XI jelű

Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(m ² /m ²)		
-	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
K-Közl-XI-01	14000	-	SZ	45*	55	ém: 6,0	ém: 19,0	1,50	1,50	0,00	10*
K-Közl-XI-VI-2-01	5000	25	SZ	80*	80	ém: 12,0	ém: 15,0	2,00 + 1,25**	1,70 + 1,05**	0,30 + 0,20**	15*

* A BP/1002/00123-5/2020 számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

** többszintes területhasználat esetén a közlekedési funkció felett igénybe vehető szinterület mértéke