



MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-15-5/2009.

nyilvános ülés

E L Ő T E R J E S Z T É Sa Képviselő-testület 2009. január 22-én tartandó **rendes** ülésére**Tárgy:****Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló
rendelet módosítása****b) Budapest XI., Budaörsi út – Holdvilág utca – Bajmóci utca által határolt
terület (Iszlám kulturális központ) kerületi szabályozási tervére vonatkozó
módosítás****3./ sz. napirendi pont****Készítette:** Schreffel János főépítész**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal
meghívott:** Schreffel János főépítész**Bizottsági tárgyalás:** Városgazdálkodási BizottságTörvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Filipcz Andrea
2009. január 14.

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzata megbízásából –a Jótékonyági Béke Alapítvány költségvállalásával- elkészült a Budaörsi út- Bajmóci utca- Holdvilág utca által határolt terület kerületi szabályozási terve.

Meglévő állapot, helyzetfeltárás

A vizsgált terület egy tömbből áll, határoló utcái a Budaörsi út- Bajmóci utca- Holdvilág utca. A tömb egyike a Villányi úttól induló, a Budaörsi út és a vasútvonal között fokozatosan keskenyedő, beépített sávba tartozó telektömböknek. Alapvetően lakófunkciójú, bár egy részén- hasonlóan, mint a szomszédos területen elhelyezkedő „irodapark”- már korábban megjelent az intézményi- szolgáltató típusú felhasználás is.

A Budaörsi út felőli oldalon a beépítés egyenetlen és városképi szempontból sem megfelelő. A Holdvilág utcai oldalon, az elmúlt időszak beépítéseinek köszönhetően- a már említett Budaörsi úti sarkot kivéve- inkább kialakulnak tekinthető a beépítés. A Bajmóci utca felőli oldalon a tömb beépítése, hasznosítása nem végleges és nem állítható ez, az utca Budaörsi útra visszakötő szakaszáról sem.

A szabályozási terv javaslatai

Mivel a területet az egyik oldalról az M1-M7 autópályák bevezető szakaszának tekinthető Budaörsi út, a másik oldalról a vasúti fővonal határolja ezért a tömb halmazott zaj- és rezgésterhelésre, valamint légszennyezettségére való tekintettel a lakófunkció fokozatos visszaszorítása lenne szükséges.

A Jótékonyági Béke Alapítvány 2005-ben Újbuda Önkormányzatától megvásárolta a Budaörsi út 38 (2781 hrsz) telket. Az alapítvány szándékai szerint a megvásárolt területen egy iszlám kulturális központ felépítését tervezi. A megvalósítandó kulturális központ az iszlám hagyományoknak megfelelően és feltételezhetően egy mecsetből és a hozzá kapcsolódó könyvtár és iskola funkciókból tevődik össze, befogadóképessége a jelenlegi ismereteink szerint kb. 300 fő. Feladata az iszlám vallás gyakorlásának biztosítása. Előbb vázolt elképzeléseket konkrét építészeti tervekkel még nem támasztották alá, de a javasolt szabályozás elvi lehetőséget biztosít a jelzett program megvalósítására.

A szabályozási terv megtartja a KVSZ övezeteit, új övezetet nem hoz létre, a jelenlegi övezeti besorolást- a KVSZ keretein belül- módosítja.

A terület övezeti besorolása túlnyomó részt L3-XI kisvárosias jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület, a 2781 hrsz ingatlan a megvalósítani kívánt funkcióra való tekintettel alapintézményi építési övezetbe kerülne, ez alapján az ingatlan övezeti besorolása a konkrét KSZT-ben L3-XI/I kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület alapintézményi engedélyes övezetre változna, amely a kulturális központ koncepció miatt adható bónusz elv figyelembevételével nagyobb beépítési mértéket és szintterületi mutatót jelent.

L3-XI

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület

31. §

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

5. sz. táblázat

| Övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb telek szélesség | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke | Építménymagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke | Szintterületi mutató |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------|---|------------------|------------|-------------------------------|---|--------------------------------|
| | | | | | legkisebb | legnagyobb | | | megengedett legnagyobb mértéke |
| L3-XI | 600 m ² | 16 m | SZ, (ikres) | 20% | 6,0 m | 12,5 m | 65% | 30% | 0,75 |

L3-XI/I

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület alapintézményi engedményes övezete

34. §

(1) A KSZT-ben betartandó határértékek:

7. sz. táblázat

| Övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb telek szélesség | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke | Építménymagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke | Szintterületi mutató |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------|---|------------------|------------|-------------------------------|---|--------------------------------|
| | | | | | legkisebb | legnagyobb | | | megengedett legnagyobb mértéke |
| L3-XI/I | 1500 m ² | 18 m | SZ | 40% | 6,0 m | 12,5 m | 45% | 50% | 1,5 |

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §. (1)-(3) bekezdése alapján lefolytatta. Az állásfoglalások beérkezését követően 2007. december 6-án egyeztető tárgyalást tartottunk.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási bizottsága 2007. április 17-én hozott határozatában előírta egy lakossági fórum összehívását.

A Főépítészeti Iroda szervezésében 2008. június 16-án sor került a terület lakossági fórumának megrendezésére.

A fórumon elhangzottak alapján megállapítható, hogy a lakosság egyöntetű aggályát fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy a Jótékonyági Béke Alapítvány tulajdonát képező telek a szabályozási terv keretében megkapja az intézményi bónuszt, amely ilyen esetekben, amikor intézményi funkció is elhelyezésre kerül önmagában nem kifogásolható. Természetesen ennek következtében a telek építési paraméterei jelentősen megnövekedhetnek. Ilyen alapintézményi bónuszt a kerület más részein is lehetővé tesznek a hatályos szabályozási tervek, pl. Gazdagréti lakótelepen iskola és óvoda, (Dayka Gábor utca- Madesprach Károlyné utca- Rahó utca- Harasztos utca) Dayka Gábor utcai óvoda, bölcsőde.

A környék lakói érdekeik jogi képviselőjére ügyvéd segítségét kérték (dr. Lex Annamária) valamint aláírásgyűjtést szerveztek a szabályozási terv módosítása ellen. Az összegyűlt és továbbküldött aláírásokat az előterjesztésemhez mellékelem.

A szabályozási terv 2008. június 19-től július 19-ig kifüggesztésre került.

Az Állami Főépítészeti Irodára a korigált tervet megküldtük, mellékelte véleményünkre a következő észrevételt tesszük:

A Kulturális Örökségvédelmi Hivaltól az egyeztetés pozitív lezárását igazoló dokumentumot megkértük, mellékelten csatoljuk. A rendelettervezet azon előírásainak törlését, amelyeket a 37/2007 (XII. 13.) ÖTM rendelet (az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról) már leszabályoz, de jelen KSZT szigorít rajta (például kertépítészeti terv, tereprendezési terv csatolása az építési engedély kérelemhez) a terület érzékenysége miatt nem javasoljuk törlésre, ezért ezen előírás szükségességét fenntartjuk.

A szabályozási tervet a Városgazdálkodási Bizottság január 20-án tartandó rendes ülésén tűzi napirendre, a bizottság határozata a testületi ülésen kiosztásra kerül.

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

Budapest, 2009. január 8.



Molnár Gyula
polgármester