



MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-11-26/2008.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. február 26-án tartandó rendes ülésére

Tárgy:

Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendeletnek a Budapest XI., Budaörsi út - Gazdagréti út - M1-M7 autópálya - Neszmélyi köz által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosítása

6./ sz. napirendi pont**Készítette:**

Schreffel János főépítész

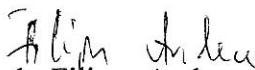
Egyeztetve:**Tanácskozási joggal
meghívott:**

Schreffel János főépítész

Bizottsági tárgyalás:

Városgazdálkodási Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Filipisz Andrea
2008. február 19.

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerületi Önkormányzat megbízásából – az Immobilia- Control 2004 Kft. költségvállalásával- elkészült a Budaörsi út- Gazdagréti út- M1-M7 autópálya-Neszmélyi köz által határolt terület kerületi szabályozási terve.

Meglévő állapot, helyzetfeltárás

A tervezési terület az M1-M7 autópálya bevezető szakasza mentén helyezkedik el, gyakorlatilag csak egy teleksor, ami az autópálya kiépítésekor alakult ki. Átalakulása a kilencvenes évek elején kezdődött meg, amikor megindult az autókereskedelem új létesítményeinek betelepülése a városrészbe. A kezdeti ideiglenes létesítményeket fokozatosan váltja fel a telekméretre, illetve a tulajdoni viszonyokhoz igazodó, hosszabb ideig véglegesnek tekinthető beépítés. A korábbi szabályozás meglehetősen visszafogott volt, csak kevés helyen történt meg az átalakulás.

A két főútvonal közé szorult területen nem volt fenntartható a lakófunkció, gyakorlatilag gyors ütemben mindenütt kereskedelmi, szolgáltató és logisztikai egységek létesültek. A terepen és a nyilvántartásban végzett felmérés szerint a tömb területének túlnyomó része gazdasági társaság és magánszemélyek tulajdonában van, csak két kisebb, önállóan nem használható, a korábbi szabályozások után visszamaradt telek van önkormányzati tulajdonban. Az apró telkek nem tették lehetővé nagyobb épületek megvalósítását, ezért meglehetősen vegyes jellegű épületállomány található a területen. Az épületek jól karbantartottak gondozottak.

A szabályozási terv javaslatai

A területre jelenleg nincs hatályos szabályozási terv, az övezeti besorolása a 34/2003 (X.21.) XI. ÖK számú rendelettel jóváhagyott Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat szerint I-XI/K jelű Közepes intenzitású, szabadonálló beépítésű intézményterület.

A terület városkapu szerepe sokat oldódott az elmúlt évek nagyobb, a térséget érintő fejlesztései következtében. Elsősorban a nagyon közeli Budaörs M1-M7 melletti területeinek intenzív, nagyléptékű beépítése, valamint a köztes területeken megvalósult fejlesztések elmosták a táji jellegzetességeket, megszüntették az átmeneteket, eltörölték a határokat. A feltároló látványban szinte mindenhol dominánssá vált az épített környezet, a dombokra felkúszó beépítés ugyanakkor ma még az autópálya bevezetés kerületi szakaszán a féloldalas beépítés jellemző, északi oldalon az egyre inkább tömbszerűvé, intenzívebbé váló beépítés, a déli oldalon pedig az extenzívebb hagyományos telkes, családiházias beépítés.

A tömb beépítésénél a jelenlegi telekrendszer megtartásával jó arányú beépítést, városépítészeti szempontból nem lehet elérni. Az apró telkek további megtartása megakadályozza a terület átalakulását. A javaslat értelmében, az azonos tulajdonban lévő telkekre alapozva, telekösszevonásokkal négy- öt nagyobb méretű telek jön létre - ahol ez lehetséges – így a Budaörsi út felé egységes utcakép alakulhat ki. Az utcafronton, a ma átlagosan 20-25 méter széles telkek helyett nagyobb, 40-60 méter homlokfront méretű telkek alakulhatnak ki, amelyek aránya már lehetővé teszi hangsúlyosabb utcakép megvalósítását.

A javaslat szerint két épületcsoport különül el az út mellett. A keleti szakaszon négy, arányosan nagyobb tömegű lapostetős épület, a nyugati oldalon kettő, a meglévőhöz igazodó magastetős tömeg alkot egységet. A Budaörsi út déli oldalán ezzel hasonló megjelenésű, nagyságrendű, de mégis változatos utcakép alakul ki. A terület I-XI/K-14 jelű építési övezetbe kerül, a szomszédos hasonló adottságú területtel megegyezően.

Az építménymagasság legfeljebb 14 méter lehet. A környezetben kialakult beépítési- magassági viszonyok ennél többet nem tesznek lehetővé, ugyanakkor e magasság már megfelelő ahhoz, hogy az építési volumen is kellően vonzó lehessen, valamint karakteres beépítés alakulhasson ki a Budaörsi út mellett.

A javasolt 50%-os beépíthetőség és a 14 méteres építménymagasság 2,25 szintterületi mutatót tesz lehetővé. A területen lakásépítés nem lehetséges, csak kereskedelmi és irodai jellegű funkciók telepítése javasolt. Az épületek passzív akusztikai védelméről így is gondoskodni szükséges.

A beépítési paraméterek a következők:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
I-XI/K-14	1500 m ²	25 m	SZ	50%	6,00 m	14,0 m	35 %	65 %	2,25

A szabályozási tervet a Városgazdálkodási Bizottság február 19.-i ülésén fogja megtárgyalni. A határozat a testületi ülésen kiosztásra kerül.

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 tárgyalásra került sor. A szabályozási terv 2008. január 15.- február 15. között kifüggesztésre került.

Az Állami Főépítészeti Irodára a korrigált tervet megküldtük, véleménye az előterjesztés készítésekor még nem állt rendelkezésre.

Az a testületi ülésen kerül kiosztásra.

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

Budapest, 2008. február 13.



Molnár Gyula
polgármester