



 DR. HOFFMANN TAMÁS POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-181-189/2012.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2012. június 21-én tartandó rendes ülésére

Tárgy:

Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló
rendelet módosításai

7./ sz. napirendi pont

a) Budapest XI., Fehérvári út – Hauszmann A. u. – Nádorliget u. – Galambóc u.
által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosítás

Készítette:

Főépítész Iroda
Takács Viktor
Müller Júlia

Egyeztetve:

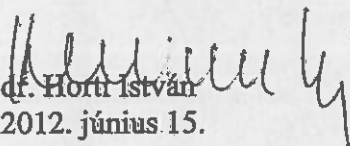
Tanácskozási joggal meghívott:

Főépítész Iroda
Takács Viktor

Bizottsági tárgyalás:

Gazdasági Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Horti István
2012. június 15.

4.

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megbízásából – a Patruş Kft. költségviselése mellett – elkészült a Fehérvári út-Hauszmann Alajos utca-Nádorliget utca-Galambóc utca által határolt terület kerületi szabályozási terve. A terv készítésének célja a jelenleg hatályban lévő 35/2002 (XII.23.) XI. ÖK. sz. rendelettel elfogadott kerületi szabályozási terv tervezési területre eső részének felülvizsgálata és módosítása. A terv javasolja a jelenleg M-XI/I jelű munkahelyi övezetben lévő ingatlanok I-XI/Z jelű intézményövezetbe történő átsorolását. Az övezetmódosítással egyidejűleg egy kevésbé intenzív, kisebb szintterületi mutatóval rendelkező beépítés jönne létre, mely a tervezési területen jelentkező fejlesztési, lakásépítési szándékot kívánja elősegíteni.

Meglévő állapot, helyzetfeltárás

A tervezési terület Kelenföld városrészben fekszik. Újbuda ezen részének jellegzetes négyzethálós utcaszerkezetében észak-dél irányú Fehérvári út és Nádorliget utca között helyezkedik el. A területet északi oldalról a Hauszmann Alajos utca, déli oldalról a Galambóc utca határolja.

Budapest Főváros Közgyűlése 1125/2005. (V. 25.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Terve a vizsgált ingatlanokat városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egységbe sorolja, valamint belterületi funkcióváltó területként jelöli.

A terület M jelű, munkahelyi keretövezetű részén a telkek egy része szabadon álló, egy része zárt sorú beépítési mód szerint épült be. A Fehérvári út menti tömb beépítése az 1930-as évek végén, mint Standard Villamosipari Művek létesítménye készült el. Az akkor kialakult beépítés lényegesen nem változott mind a mai napig.

A Hauszmann utca mellett két jó állapotú, ill. felújított irodaépület áll.

A tömbbelsőben a Sopron út és Nádorliget utcai átmenő 3963 hrsz-ú telken közepes állagú épületek állnak. A meglévő beépített szintterületek alapján a szintterületi mutató jelenleg megengedett mértékét a telkek egyikén sem éri el, a jelenlegi keretövezeti besorolás által biztosított lehetőségeket nem használták ki.

A tömb déli részén a Galambóc utca mentén fekvő 4 telek kisvárosias, zárt sorúan beépített lakóterület, új és jó állapotú, jellemzően földszint + 2 emelet + tetőteres épületekkel. A telkek beépítésekor az építési övezetben meghatározott paramétereket teljes mértékben kihasználták.

A térségben zajló funkcionális és városszerkezet-átalakulási folyamatok jellemzője, hogy a munkahelyi telephelyek száma csökken, helyükön irodai, kiskereskedelmi, vendéglátási, lakó- és egyéb városias karaktert erősítő funkciók telepednek le.

Az M jelű, munkahelyi keretövezetben található 3893, 3962/2 és 3962/3 hrsz-ú telkeken az iroda funkció jellemző, munkahelyi jellegű tevékenységek nincsenek a területükön.

A 3963 hrsz-ú ingatlanon korábban működő raktárat és műhelyt kiürítették, az egykori telephely épületeinek egyes részeiben átmenetileg még irodák működnek.

A Galambóc utca felőli lakótelkeken zárt sorúan épült lakóházak állnak.

A szabályozási terv javaslatai

A terv javaslata szerint a terület legnagyobb részének jelenlegi munkahelyi építési övezeti besorolása intézményterület építési övezeti besorolású lesz, így lehetővé válik a 3963 és 3893 hrsz-ú telkeken, vegyes funkciókkal, ezen belül lakások létesítésével tervezett fejlesztési

elképzelések megvalósítása. A terv nyomán lehetővé váló fejlesztések a térség városias karakterét erősíthetik.

A KSZT javaslatai nyomán a tervezési területen a jelenleginél változatosabb területhasználat, egészségesebb beépítési struktúra, rendezettebb települési környezet kialakulása várható.

A közterületek szabályozása nem módosul, a kialakult tömbstruktúra változatlan marad. A terv biztosítja a Hauszmann Alajos utca feletti gyalogos átjáró átépítésének lehetőségét.

A terv az L2/A jelű lakóövezet jelenleg hatályos paramétereit változatlanul hagyja és az M-XI/I jelű munkahelyi övezet beépítési mutatóit is megtartja az intézményövezetbe való átsorolás után a Hauszmann Alajos utcai telek tekintetében.

A 3963 hrsz-ú ingatlanon, mely szintén I-XI/Z övezeti besorolást kapna, az érintett terület fejlesztőjével egyetértésben a szomszédos L2/A lakóövezet paramétereireihez hasonló csökkentett intenzitású beépítés valósulna meg.

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §. (1)-(6) bekezdése alapján lefolytatta. Az állásfoglalások beérkezését követően 2012. április 16-án egyeztető tárgyalást tartottunk.

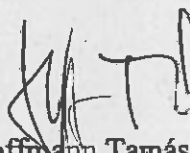
A terv lakossági közzététele 2012. május 2-től 2012. május 31-ig tartott.

Az Állami Főépítészeti Irodára a korigált tervet megküldtük, véleménye a képviselő-testületi előterjesztés mellékletét képezi.

A szabályozási tervet a Gazdasági Bizottság június 19-i ülésén tárgyalni fogja. A határozat a testületi ülésen ismertetésre kerül.

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

Budapest, 2012. június 6.


dr. Hoffmann Tamás
polgármester