BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-67-130/2010.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2010. május 20-án** tartandó **rendes** ülésére

Tárgy:

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

a) Budapest XI., Galvani út - Szerémi út - Barázda u. - Budafoki út által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosítás

7./ sz. napirendi pont

Készítette:	Schreffel János főépítész
Egyeztetve:	
Tanácskozási joggal meghívott:	Schreffel János főépítész
Bizottsági tárgyalás:	Városgazdálkodási Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Filipsz Andrea
2010. május 13.

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzatának megbízásából, a Biggeorge's-NV4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alapkezelő ZRt. költségviselése mellett elkészült a Galvani út – Szerémi út – Barázda u. – Budafoki út által határolt terület kerületi szabályozási terve. A tervkészítés célja a KSZT-vel nem lefedett telektömb beépítési lehetőségeinek és feltételeinek meghatározása volt.

Meglévő állapot, helyzetfeltárás

A vizsgált terület Kelenföld városrészben helyezkedik el a Lágymányosi Iparterület Szerémi út és Budafoki út közötti átalakuló zónájaként. A térségben a korábbi jelentős környezeti terheléssel járó ipari tevékenységek egy része fokozatosan megszűnt vagy termelési volumenük csökkent, illetve a termelést kevéssé környezetterhelő technológiával folytatják ma is. A megszűnt ipari létesítmények, felszabadult raktárterületek helyén jobbára irodai és kereskedelmi funkciók, kisebb mértékben feldolgozói tevékenységek jelennek meg. A tömbben a Fővárosi Csatornázási Művek, a Villért, illetve az egykori Csemege Édesipari Gyár telephelyei voltak. Ezeken a jellemzően üzemi és raktározási tevékenységeken kívül a Szerémi út mellett a Hungária Biztosító irodaháza található a területen.
A terület városrendezési övezeti besorolása a Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint munkahelyi terület.

A terület közlekedési helyzete igen kedvező Keletről és nyugatról 2x2 sávos elsőrendű főutak, a Budafoki út és a Szerémi út határolják. Déli oldalon az ugyancsak I. rendű főúti besorolású Galvani út, északról pedig a kiszolgáló útként funkcionáló Barázda utca határolja.

A szabályozási terv javaslatai

A szabályozási terv egyik legfontosabb városrendezési javaslata a nagyméretű, mintegy 7,5 hektár kiterjedésű telektömb belső feltárására szolgáló magánút kialakítása. A nagyforgalmú határoló utak többségéről ugyanis már ma sem biztosítható a megfelelő telek kiszolgálás, és ez fokozottan jelentkezik a távlatban tervezett Galvani úti Duna-híd megvalósulása esetén.
A belső feltáró út kialakítása elősegíti a terület feldarabolódását, ezáltal előnyösebb telekméret kialakulását.

A KSZT a munkahelyi övezetbe sorolt telektömbben a Barázda utca- Budafoki út sarkán lévő ingatlant – a fejlesztési szándékkal összhangban – intézményövezetté sorolja át, ezzel lehetővé válik a területen irodai,

kereskedelmi és lakás funkciók megvalósítása. Lakás célú épület létesítésére a Budafoki út 30 méteres sávján túl, a környezeti terhelésnek kevésbé kitett Barázda utcai területen nyílik lehetőség. Az intézményi területen a terv 50 %-os beépíthetőséget, 28,0 méteres építménymagasságot és 3,0-as szintterületi mutatót ír elő. A szintterületi mutató értéke 0,5–es értékkel növelhető, amennyiben a telken közhasználatra átadott terület alakul ki. Ugyanakkor a KSZT lakásfunkció létesítése esetén csökkentett beépítési intenzitást tesz lehetővé.
A telektömb további része továbbra is munkahelyi övezeti besorolásban marad. Ebben az övezetben a terv az intézményi övezettel azonos beépíthetőséget és építménymagasságot, továbbá 2,5-es szintterületi mutatót ír elő. A szintterületi mutató értéke 0,5–es értékkel növelhető, amennyiben a szintterület legalább 2/3-a intézményi funkcióként kerül kialakításra.

A telektömb közvetlenül határos a távlatban tervezett Galvani úti híd lehajtójával. A hídra vonatkozóan műszaki tervek nem állnak rendelkezésre, ezért a létesítmény pontos területigénye nem ismert. A KSZT ezért a Galvani úti ingatlanokba nem szabályoz bele, ugyanakkor egyrészt az építés vonalának visszahúzásával, másrészt pedig 5,0 méteres területsáv közhasználatra történő átadásra kötelezéssel többletterületet biztosít a híd lehajtójához.

A terv véleményezési eljárását az Étv. vonatkozó rendelkezései alapján lefolytattuk. Az állásfoglalások beérkezését követően 2010. március 31-én egyeztető tárgyalást tartottunk. A tervet 2010. április 19-én a lakosság számára kifüggesztettük. Az Állami Főépítészi Irodára a tervet megküldtük, véleménye az előterjesztés készítésekor még nem áll rendelkezésre.

A Városgazdálkodási Bizottság a KSZT-t 2009. novemberében tárgyalta, és 114/VB/2009. (XI.17.) sz. határozatával támogatta, de várhatóan május 18-án tartandó ülésén ismét napirendre tűzi.

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

Budapest, 2010. április 27.

Molnár Gyula
polgármester