



MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-67-133/2010.

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****c) Budapest XI. kerület, Méhész u. – Patvar u. – Putnok u. – Kövirág sor 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. Filipisz Andrea
2010. május 13.

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzata megbízásából, az Ivanics Kft. költségviselése mellett elkészült Méhész utca- Patvar utca – Putnok utca – Kővirág sor által határolt terület kerületi szabályozási terve.

Meglévő állapot, helyzetfeltárás

A terület Újbuda déli, XXII. Kerülettel határos részén, „Kelenvölgy” városszerkezeti egységében helyezkedik el. A szabályozott terület és környezete vegyes, városias terület, a keletről határoló MÁV Budapest – Pusztaszabolcs – Székesfehérvár vasútvonal meglévő vasúthálózati elem. A tervezési terület egésze és környezete beépítésre szánt kertvárosias lakóterület. A meglévő vasúthálózati eleme beépítésre nem szánt közlekedési terület, vasútterület terület-felhasználásba sorolt.

A területtől délre elhelyezkedő tömbök kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek. A környező és a tömb lakóterületeinek ingatlanai lakóépületekkel beépítettek, kiegészítő, kiszolgáló funkcióként csak a gépjármű és egyéb tárolás épületei találhatóak még meg. A tömb és a tőle délre, a XXII. kerületben elhelyezkedő intézményi/munkahelyi terület épületeiben elsősorban kereskedelmi-szolgáltató tevékenységek, illetve az azokat kiszolgáló iroda, műhely funkciók találhatóak.

A tömb lakóingatlanainak legdélebbi telke szerves része az autós kereskedelmi szolgáltató telephelynek, így az azon álló épületben is kereskedelmi szolgáltató tevékenység folyik. Az intézményterület ingatlanán az Ivanics Ford-Volvo autós kereskedés-szolgáltatás épületei helyezkednek ma el. Az ingatlan túlépített, túlburkolt, a Kővirág sor felőli részén a gyűjtőút céljára kisajátított területen a gépjármű kereskedés-szolgáltatáshoz kapcsolódó funkciók találhatóak, ahhoz hozzákerítve.

A szabályozási terv javaslatai

A szabályozási terv elsődleges célja a meglévő intézmény és a környező lakóterületek kapcsolatainak vizsgálatával a beépítés határértékeinek meghatározása, a környezeti állapot javításával, és a Kővirág sor menti közterületsáv megszüntethetőségének és a szomszédos ingatlannal történő egyesíthetőségének vizsgálata, feltételrendszerének meghatározása.

A tömbben tervezett fejlesztések az alábbiak:

1.) A lakóterület ingatlanai az övezeti előírásnak megfelelően beépítettek, hasznosítottak, azokon a közeljövőben jelentős beruházás, fejlesztés nem várható. Az övezeti előírások az ingatlanok zömén további szintterületi, bővítési lehetőségeket tartalékolnak, átmenő telkek esetén megosztással új, önálló építési telkek kialakítása lehetséges. A lakóterület vonalas infrastruktúra ellátottsága megfelelő, fejlesztése a közeljövőben nem szükséges, nem várható.

A lakóterület és a szomszédos intézményterület kialakult, jelenlegi használatából adódó konfliktus, eltérő környezetterhelés csökkentésére a közös telekhatár mentén mindkét ingatlanon egy legalább 5,0 m széles beépítésre nem szánt területrész kialakítását javasolt többszintes, elválasztó növényzav telepítésével. A jogi határon jelenleg egy kb. 2,0 m magas zajvédő kerítés húzódik mely a továbbiakban is megtartandó.

2.) Az intézményterület ingatlanán a javaslat által lehetőség nyílik a közterületsáv egy részének beépített ingatlanhoz csatolására, ezzel a jelenlegi használathoz igazodó tulajdonosi helyzet rendezésére. A megnövekedett telekterület és a meglévő beépítés még mindig túlépítettséget jelent, ezért az ingatlanon új építés csak néhány meglévő épület, épületrész egyidejű bontásával lehetséges. A meglévő beépítés, használat, tulajdonosi igény és az övezeti előírások figyelembe véve a lakó- és intézményterületeket elválasztó 10 m széles, többszintes növényállomány telepítése javasolt, mely biztosítja, hogy a lakóterület és az intézményterület eltérő környezetterhelésének kedvezőtlen egymásra hatása a lehető legkisebb mértékre csökkenjen.

3.) A három közterület által határolt intézménytelek megközelítését csak a gyűjtőút funkciójú Kővirág sor és a kiszolgáló útként funkcionáló, de mindkét oldalán intézményterületekkel határos Mész utca felől javasolt kialakítani, a csendes lakóutcaként funkcionáló Patvar utca felől új gépjárműves közterületi kapcsolat kialakítását nem támogatott.

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 március 31-én egyeztető tárgyalást tartottunk.

A szabályozási terv április 19-én kifüggesztésre került, észrevételeket az érintettek május 19-ig tehetnek.

Az Állami Főépítészeti Irodára a korrigált tervet április 19-én megküldtük, véleménye az előterjesztés készítésekor még nem áll rendelkezésünkre.

A szabályozási tervet a Városgazdálkodási Bizottság 2009. szeptember 1-i ülésén megtárgyalta és mellékelt 91/VB/2009. (IX.1.) számú határozatával támogatta. A Bizottság a tervet várhatóan a május 18-án tartandó ülésén ismételten napirendre tűzi.

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

Budapest, 2010. április 28.



Molnár Gyula
polgármester