



---

MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

---

Iktatószám: I-15-49/2009.

nyilvános ülés

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2009. március 19-én tartandó rendes ülésére

**Tárgy:**

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

**c) Az L5-ös övezetű területekre vonatkozó módosítás**

**8./sz. napirendi pont**

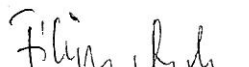
**Készítette:** Schreffel János főépítész

**Egyeztetve:**

**Tanácskozási joggal  
meghívott:** Schreffel János főépítész

**Bizottsági tárgyalás:** Városgazdálkodási Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
dr. Filipsz Andrea  
2009. március 11.

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület területén – Kelenvölgyben, Albertfalván és Órmezőn – jelentős nagyságú területek vannak L5-ös keretövezetbe sorolva. E területeket a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat laza kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületként definiálja. Az övezet a családi házak és kistársasházak jellemző övezete.

Az utóbbi években a lakásépítések volumenének növekedésével jelentősen nőtt az érdeklődés az ilyen övezetbe sorolt ingatlanok – elsősorban befektetési céllal történő – beépítése iránt.

Elsősorban Kelenvölgyben, de a többi ilyen besorolású területen is megfigyelhető jelenség, hogy a többnyire családi házakkal beépült telkek tulajdonosváltása során sokszor 5-6 lakásos társasházak jönnek létre, melyek megváltoztatják, átstrukturálják a terület arculatát, ezen kívül növelik a térség terhelését.

Az L5-ös övezetbe sorolt telkeken a létesíthető lakások számát a KVSZ a teleknagyság függvényében szabályozza, az alábbiak szerint:

- (5) Az építési övezetekben létesíthető rendeltetési egységek száma a következő:
- 800 m<sup>2</sup> alatti telken legfeljebb 2 lakás, illetve rendeltetési egység
  - 801-900 m<sup>2</sup> közötti telken legfeljebb 3 lakás, illetve rendeltetési egység
  - 901-1000 m<sup>2</sup> közötti telken legfeljebb 4 lakás, illetve rendeltetési egység
  - 1000 m<sup>2</sup> feletti nagyságú telken az építhető bruttó szintterület 100-zal való osztásából - a kerekítés szabályai szerint - adódó számú, de legfeljebb 6 lakás, ill. rendeltetési egység létesíthető.

Fenti okok miatt felmerült a lakások, illetve rendeltetési egységek számának korlátozása, melyet a Városgazdálkodási Bizottság 80/VB/2008.(IX.23.) határozatával kezdeményezett az alábbi javaslat szerint:

- (5) Az építési övezetekben létesíthető rendeltetési egységek száma a következő:
- 900 m<sup>2</sup> alatti telken legfeljebb 2 lakás, illetve rendeltetési egység
  - 900-1000 m<sup>2</sup> közötti telken legfeljebb 3 lakás, illetve rendeltetési egység
  - 1000 m<sup>2</sup> feletti telken legfeljebb 4 lakás, illetve rendeltetési egység

A renDELETErvezetet a Városgazdálkodási Bizottság március 17-i ülésén tárgyalja. A határozat a testületi ülésen kiosztásra kerül.

A tervezet véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9/A. §. alapján lefolytatta.

A módosítás lakossági kifüggesztése 2009. február 16-tól 2009. március 16-ig tartott.

Az Állami Főépítészeti Irodára a rendelettervezetet megküldtük, vélemény az előterjesztés készítésekor még nem állt rendelkezésre.  
A szakvélemény a testületi ülésen kiosztásra kerül.

Kérem a T. Képviselő-testületet a rendeletmódosítás jóváhagyására.

Budapest, 2009. február 18.



Molnár Gyula  
polgármester