

ALBERTFALVA KÉSZ RENDELET MÓDOSÍTÁSA



BUDAPESTI KERÜLET XI. KERÜLET ÚJBUDA
ALBERTFALVA VÁROSRESZ

Andor utca - Solt utca - Kondorosi út - Sáfrány utca - vasútvonal - kerület határ által határolt terület

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)
MÓDOSÍTÁSA**

A16/2018. (VI. 6.) XI. ÖK rendelet módosítása

2019.02.

MEGBÍZÓ:



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41.

képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester

kapcsolattartó, konzulens: Takács Viktor főépítész

GENERÁLTERVEZŐ:



C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.


1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

TERVEZŐI LISTA

VÁROSÉPÍTÉSZET

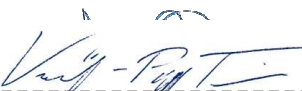
Kerekes György



(TT/1 01-2777)

településtervezési vezető
tervező

Verebély-Papp Tibor



okleveles településmérnök

1.1. ELŐZMÉNYEK, ÉSAZ ELJÁRÁSREND

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018 májusában hagyta jóvá a Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatot (16/2017. (VI.6.) XI.ÖK rendelet – KÉSZ-9). A dokumentum már a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült. Az Önkormányzat azonban a KÉSZ-eket folyamatosan próbálja naprakészen tartani, s a gyakorlatban felmerülő kérdéseket és problémákat kezelni. A jelen módosítási javaslat is ennek a része, s a KÉSZ-9 Rendeletének két szöveges korrekcióját tervezi.

A javasolt szöveges korrekciók a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32.§ (4) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül egyeztetésre, mivel:

- „a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

1.2. A JAVASOLT MÓDOSÍTÁSOK

1.2.1. a Rendelet 31.§ (3) bekezdésének javasolt módosítása

A hatályos KÉSZ-9 31.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(3) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.”

A rendelkezés a közterületeken (önkormányzati tulajdonok) általánosan tiltja meg a gépkocsi garázsok lehajtóinak kialakítását az utak telkén. A gyakorlatban azonban az önkormányzati tulajdonokon való bármely műtárgy elhelyezéséhez mindenképp a tulajdonos, vagyis a kerületi tulajdonú utak esetében a XI. Kerület Önkormányzatának hozzájárulása szükséges. Ezért ezeket a kérdéseket az Önkormányzat a saját tulajdonú (KÖ-kt-XI) közúti közterületek esetében más eszközzel is tudja és kívánja szabályozni. Az egyedi esetek így jobban kezelhetőekké válnak, mert a döntés így is az Önkormányzat hatáskörében marad, azonban nincs kifejezetten megtiltva olyan szituációkban is ahol releváns lenne a közterület igénybevétele.

A módosítás ennek megfelelően az alábbiak szerint javasolt:

„(3) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája KÖu-XI-2, KÖu-XI-3 és KÖu-XI-4 közterületi övezetekben nem alakítható ki.”

1.2.2. a Rendelet 44.§-ának kiegészítése

A KÉSZ-ben a Vi-2-XI jelű építési övezetekben a lakó rendeltetés elhelyezhetősége általános esetekre vonatkozóan korlátozva van (a (3) és (4) bekezdésekben). A (4) bekezdésben a hátsókerthez kötött egyéb feltételek teljesülése mellett pl. megengedi a lakó rendeltetést. A szabállyal az Önkormányzat a intézményi építési övezetekben általánosan a kedvezőtlenül az utca szintjére helyiségekkel néző lakások kialakítását korlátozza. Egy sűrűbb, városiasabb beépítés esetén ez valóban nem kívánatos, itt inkább a földszinti üzlethelyiségek kialakítása támogatott.

A Lőportár utca – Budafoki út – Kondorosi út – Szerémi út által határolt tömb szabályozása a fővárosi jelentőségű főutak (Szerémi út, Budafoki út) menti sávokban kifejezetten megtiltja a lakó rendeltetés elhelyezését („rendeltetés korlátozással érintett terület”-ként jelölve). A területet délről a Keserű-ér árka szegélyezi, az árok telke szabályozási szempontból közterületen, a Kondorosi út KÖu-XI-4 övezetében fut.

A terület közepén lévő rész Vi-2-XI-12 építési övezetbe tartozik, mely a KÉSZ-ben csak itt található, a terület átalakulását biztosítandó. A területen egy egységes fejlesztés keretein belül elsősorban lakóterület (lakópark) kialakítása tervezett. Az Önkormányzat a megismert fejlesztési tervek alapján, figyelembe véve a terület szerkezetének védettebb kialakítását, a Vi-2-XI-12 építési övezet esetében a tervezett beépítésben nem tartja hátrányosnak, ha a földszinten lakó rendeltetés is elhelyezhetővé válik, egyes műszaki kialakítások esetén. Ilyenek az előkert minimális méretének meghatározása, illetve a lakások padlószintjének szabályozása.

A KÉSZ-9 44.§-át javasolt ezért az alábbi (7) bekezdéssel kiegészíteni:

„(7) A Vi-2-XI-12 építési övezetben a (4) bekezdés rendelkezéseivel ellentétben a földszinten lakó rendeltetés az előkert, oldalkert és az épületrészek közti belső kert felé eső épületrészekben is elhelyezhető, amennyiben:

a) az előkert mérete a lakó rendeltetési egységeknél mérve minimum 2,0 méter és,

*b) a földszinti lakó rendeltetésű helyiségek padlószintje a lakóegység előtti közterületi járda szintjétől mérve **legalább 0,5 méterrel magasabban húzódik.**”*

Jóváhagyandó munkarészek

módosító rendelet-tervezet

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2019. (....) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2018. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet módosításáról

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2018. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet (továbbiakban: Rendelet) 31.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája KÖu-XI-2, KÖu-XI-3 és KÖu-XI-4 közterületi övezetekben nem alakítható ki.,

(2) A Rendelet 44.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A Vi-2-XI-12 építési övezetben a (4) bekezdés rendelkezéseivel ellentétben a földszinten lakó rendeltetésű az előkert, oldalkert és az épületrészek közti belső kert felé eső épületrészekben is elhelyezhető, amennyiben

a) az előkert mérete a lakó rendeltetésű egységeknél mérve minimum 2,0 méter és,

b) a földszinti lakó rendeltetésű helyiségek padlószintje a lakóegység előtti közterületi járda szintjétől mérve legalább 0,5 méterrel magasabban húzódik.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Hoffmann Tamás
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző