

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA

Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út –
Andor utca Galvani út – Duna folyam által határolt területen



KORAI FEJLESZTŐ KÖZPONT (3533/20 hrsz telek)

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS SZERINT

dokumentáció a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42/A.§ szerint

2018.06.

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete 2017. május 3.-án hagyta jóvá (11/2017. (V.3.) XI. ÖK. rend.) a Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca Galvani út – Duna folyam által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ-1). A dokumentum már a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült.

Az Önkormányzat a KÉSZ-1 területén lévő 3533/20 hrsz.-ú telken korábban óvoda működött, azonban jópár éve az épület üzemeltetését a Korai Fejlesztő központ vette át, üzemeltette.

Az egészségügyi ellátás részeként a Korai Fejlesztő Központ Budai Háza 0-6 éves korú, eltérő fejlődésű, fogyatékos gyermekeket lát el. Munkatársai között orvosok (gyermekgyógyász-gyermekneurológus, gyermekgyógyász-gyermekpszichiáter), pszichológusok, gyógypedagógusok, mozgásfejlesztők, gyógytomászok is vannak. A tevékenység fő területeik az ambuláns vizsgálatok, az egyéni fejlesztésekésterápiák és a nappali, csoportos ellátás.

Az általánosan jó szerkezeti állapotú F+1 szint magas épület azonban az évek során (főként víz- és hőszigetelési szempontból) amortizálódott, a műszaki beavatkozás elkerülhetetlenné vált. A műszaki állagromlás megállításaival párhuzamosan azonban a funkcionális és üzemeltetői igények is megfogalmazódtak, miszerint szeretnék több gyermek ellátását biztosítani, kulturáltabb és racionálisabb körülmények között. Ennek megfelelően így nem csak pusztán energetikai és állagmegóvási munkák, hanem egy komplex bővítési-, átalakítási-, energetikai és "arculatváltási" terv tud megvalósulni.



Az érintett 3533/20 hrsz.-ú telek a Bártfai utca és a Fejér Lipót utca által közbezárt tömbben

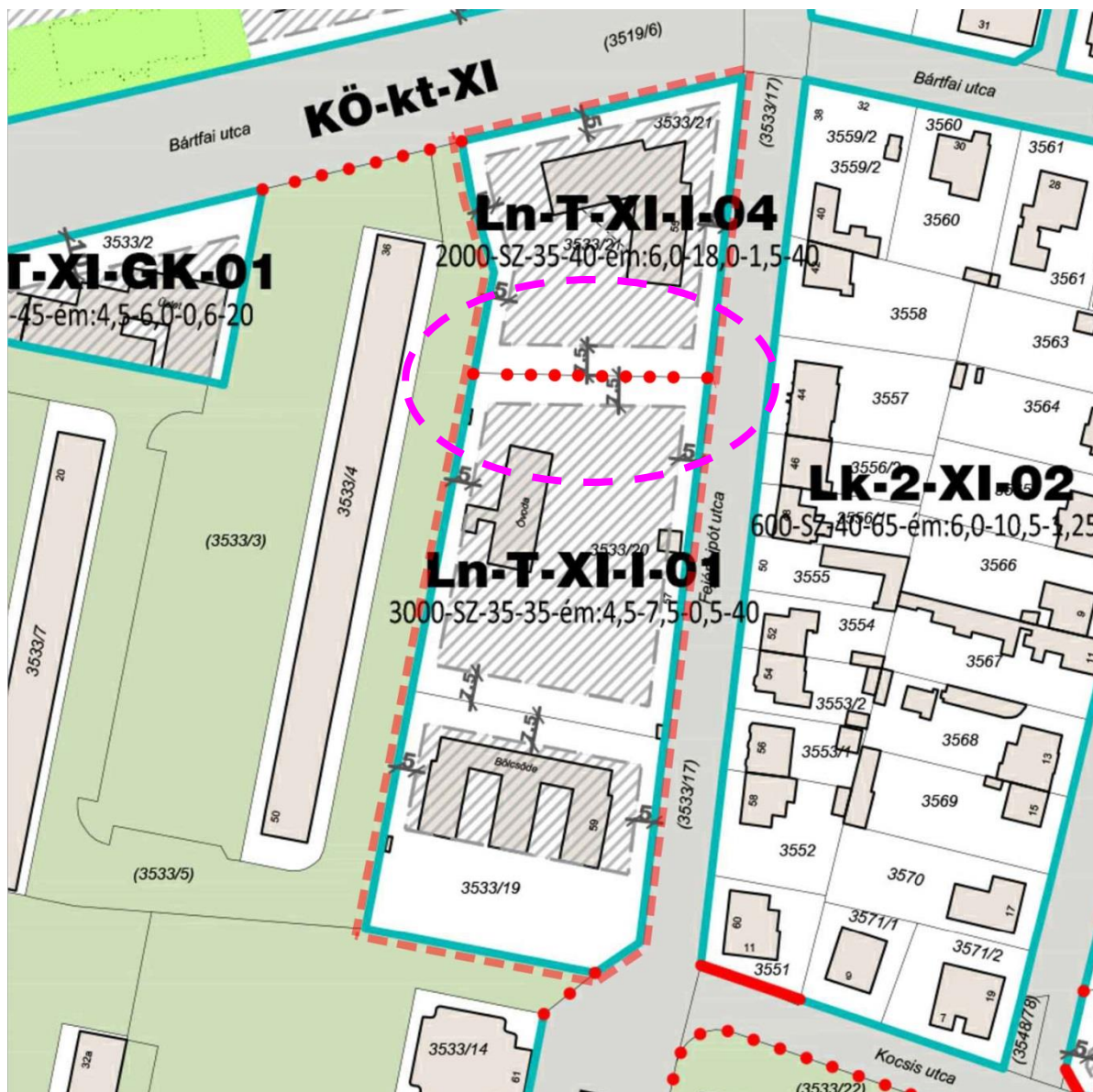
(forrás: google.hu/maps)

A tervezett épület kialakításához azonban a hatályos KÉSZ-ben az építési hely módosítása szükséges. A 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 32.§ (6a) bekezdés c) pont cc) alpont alapján az építési hely módosítása állami főépítési eljárás szerint történhet. Jelen dokumentáció ennek megfelelően készült.

3533/20 hrsz. telek

Az előzetes tervek alapján az épület felújítása mellett annak bővítése is tervezett tehát. Ez konkrétabban egy az épülettől északra lévő új földszintes épületszárny hozzáépítését jelenti. A telek a hatályos KÉSZ alapján **Ln-T-I-01** építési övezetbe tartozik. A tervek alapján a tervezett bővítés a szabályozási határértékeken belül tud maradni, azonban az építési hely korrekciójára van szükség.

A kedvező tájolás és telepítés érdekében az új épületszárnyat a meglévő épülettől északra, az utcavonalra merőlegesen tervezik kialakítani. Az 5353,8 m²-es telken azonban a meglévő épület homlokzatának vonala és az északi telekhatár között alig 15-16 méter van, a hatályos terv pedig 7,5 méteres oldalkeret szabályoz, így egy viszonylag keskenyebb épület elhelyezése lehetséges csak. A szükséges funkciók kialakítása érdekében azonban ennél szélesebb területre van szükség. A kialakíthatóság érdekében ezért az építési hely módosítása javasolt.



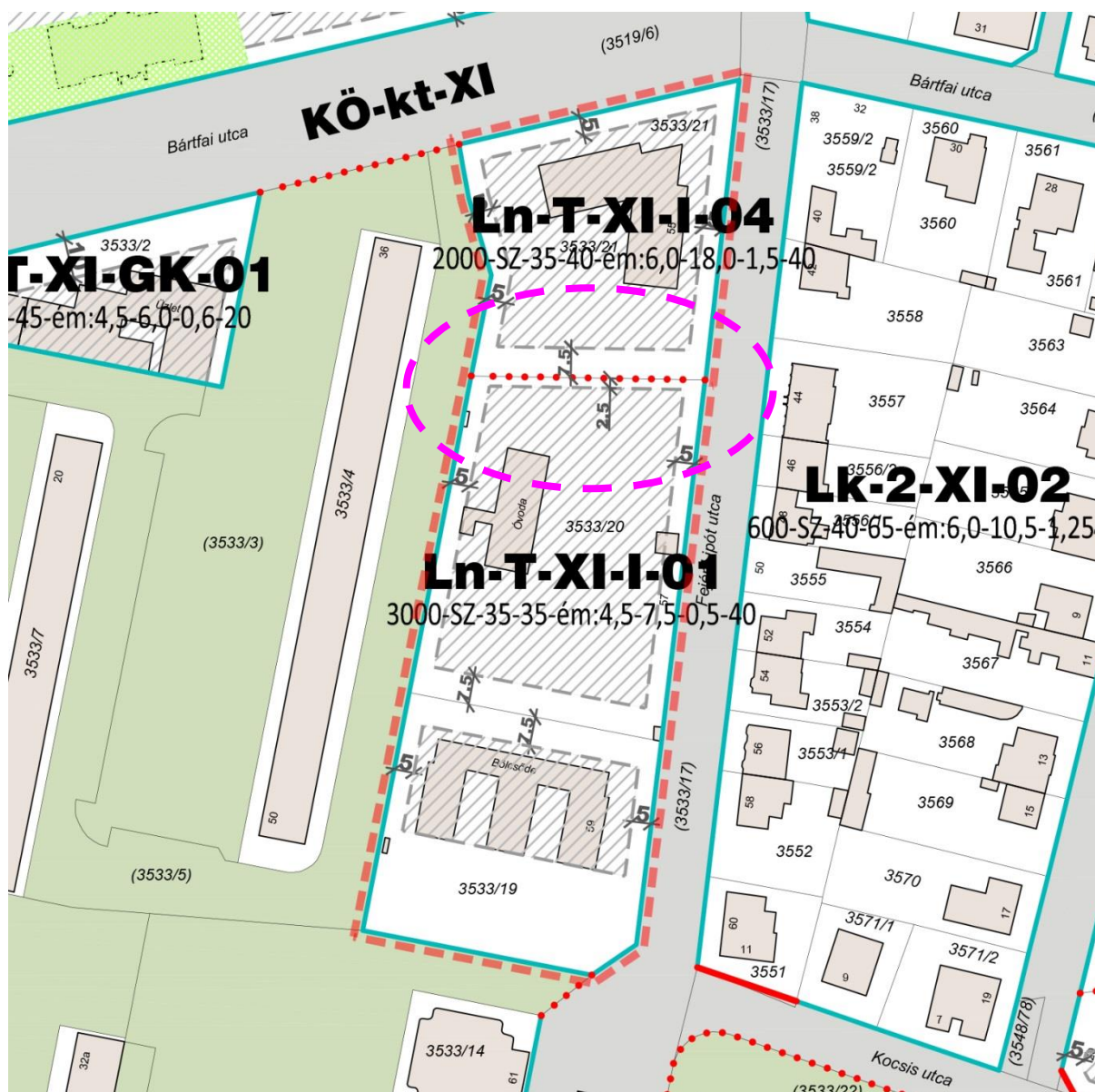
KÉSZ 1.a. melléklet (Szabályozási terv – Szabályozási elemek) kivágat az érintett területre – HATÁLYOS ÁLLAPOT

. Az építési övezetben a legnagyobb kialakítható épületmagasság 7,5 méter, a beépítési mód szabadonálló. A 3533/20 hrsz. (Korai Fejlesztő Központ) és a 3533/20 hrsz. (Wienerberger) közös telekhatáránál az építési helyek 7,5 méter oldalkerteket jelölnek ki.

A javasolt módosítás szerint a 3533/20 hrsz. telek északi telekhatáránál az építési hely 2,5 méter oldalkertet jelöl ki, míg a 3533/20 hrsz. telek déli telekhatáránál (megegyezik az előző északi telekhatárával) megmarad a 7,5 méter

3533/20 hrsz. telek

oldalkert. Az összességében 10,0 méteres területsáv még így is magasabb érték, mint az OTÉK 36.§ (2) bekezdése által szabályozott telepítési távolság (az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke – 7,5 méter), így az elhelyezni kívánt épületek ennek a szabálynak is meg tudnak felelni.



KÉSZ 1.a. melléklet (Szabályozási terv – Szabályozási elemek) kivágat az érintett területre – TERVEZETT ÁLLAPOT

Jóváhagyandó munkarész – módosító rendelet-tervezet:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2018. (...) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V.3) önkormányzati 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. §

A Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V.3) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.a melléklete az e rendelet 1. melléklete alapján módosul

2. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

(2) ...

dr. Hoffmann Tamás
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

