

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Bp. XI. kerület Kelenvölgy, Péterhegy és Albertfalva városrészek területeinek kerületi építési szabályzata, azaz a KÉSZ 8. üteme.

A terv készítése részét képezi annak a több éve folyó munkának, amelynek célja, hogy Újbuda teljes közigazgatási területén új építési szabályzatok váltsák fel a régi szabályozási terveket.

A tervezési területen lévő mindhárom városrész területét a fővárosi Településszerkezeti Terv döntő részben kertvárosias lakóövezetbe sorolja. Az építési szabályzat legfontosabb eleme, hogy megőrizze ezen területek meglévő beépítési arculatát és gátat vessen annak a – különösen Kelenvölgyben jellemző – folyamatnak, melynek során ingatlanfejlesztők nagy számban vásárolják fel az ingatlanokat, hogy azokon a meglévő, kialakult karakterhez nem illeszkedő, több lakásos lakóépületet építsenek. Fentiekre tekintettel a szabályzatban korlátozni kívánjuk a létesíthető lakások számát. A korlátozás egységesen, minden kisvárosias és kertvárosias területre vonatkozik. Például egy 900 m²-es telekre az eddigi 3 helyett 2 lakást, egy 1000 m²-es telekre az eddigi 4 helyett 3 lakást kívánunk lehetővé tenni.

Mindezek mellett fontosnak tartjuk a térség zöldfelületeinek megőrzését, melynek érdekében a telkeken az építési helyet oly módon határozzuk meg, hogy a telkek hátsó részében az összefüggő zöldfelületet épület építése ne törje meg.

A kialakult arculat megőrzését biztosítja az a tervi elem is, amely Kelenvölgy és Albertfalva tradicionális területein az épületmagassági érték csökkentését írja elő. Annak érdekében, hogy a magasság csökkenés ellenére a beépíthető terület összértéke ne csökkenjen, a beépítés mértéke kismértékben, 20%-ról 25%-ra megnövelésre kerül. Ez a változtatás azonban nem jelent a zöldfelület mértékében csökkentést, azt továbbra is az eddigi 65%-os mértékben kívánjuk meghatározni.

A KÉSZ 8. ütem területén belül Kelenvölgy városrésze 25/2019. (VI. 18.) XI.ÖK rendelettel változtatási tilalom van elrendelve. A több, mint 1 éve érvényben lévő tilalom jelentős korlátozást jelent a kertvárosi területek ingatlantulajdonosainak, számos sürgető megkeresés érkezik a tilalom feloldása ügyében. Mindezek alapján kiemelten fontosnak tartjuk, hogy a terv továbbvitele ne szenvedjen késedelmet, és annak jóváhagyásával egyidejűleg a tilalom feloldásra kerüljön. Erre várhatóan már decemberben sor kerülhet.

Az építési szabályzat tervezetét az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet rendelkezései szerint egyeztetettük. A partnerek értesítése az Újbuda

újságban, az önkormányzat közterületi hirdetőtábláin, továbbá az önkormányzat honlapján megtörtént.

Az államigazgatási szervek és a partnerek a kerületi építési szabályzat tervezetét 2020. augusztus 27 és szeptember 27. között véleményezhették.

A partnerségi egyeztetés részeként szeptember 16-án online lakossági fórumot tartottunk.

Az államigazgatási és partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények összegzése és az arra adott szakmai válaszaink a határozati javaslat mellékletét képező táblázatban láthatók.

Az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben előírt államigazgatási szerveket megkerestük és kértük véleményüket a tervvel kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan. A megkeresésre minden megkeresett szerv válaszolt, egyikük sem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. Véleményüket mellékeljük.

Mellékeljük a tervdokumentációt.

Fentiek alapján kérem az alábbi döntések meghozatalát:

1. az építési szabályzat támogatása, az egyeztetések továbbvitele ügyében
2. az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel folytatott egyeztetés keretében beérkezett észrevételek elfogadása, illetve el nem fogadása ügyében
3. környezeti vizsgálat szükségessége ügyében.

Budapest, 2020. november 13.

dr. László Imre polgármester megbízásából

Schreffel János

főépítész-igazgató