

137/2023. (VI. 15.) XI.ÖK határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Képviselő-testülete

22 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a 47/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelettel elrendelt változtatási tilalommal érintett területeken 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 (KÉSZ 1.), valamint 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.) önkormányzati rendelet (KÉSZ 9.) felülvizsgálata során, illetve a változtatási tilalom egyes ingatlanok esetében történő feloldása érdekében esetlegesen megkötendő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett településrendezési szerződések előkészítése során az alábbi alapelveket szükséges követni:

- Általános cél, hogy a KÉSZ 1. és a KÉSZ 9. területén a beépítés intenzitása összességében csökkentésre kerüljön 20%-kal, a teljes értékű zöldfelületek egyidejű növelésével.
- Az egyes telektömbök, ingatlanok esetében indokolt esetben, a telek egyedi adottságaira tekintettel a fenti mértéktől +/- 5 százalékkal el lehet térni.
- A fenti cél elérését az alábbi eszközök, szükség szerinti alkalmazásával kell elérni:
 1. elsősorban általános szintterületi mutató határértékének csökkentésével, figyelembe véve az adott telektömb és környezete sajátosságait is,
 2. az előírt zöldfelületek arányának legalább 5 százalékponttal történő növelésével,
 3. a terepszint alatti beépítési lehetőségek csökkentésével azokban az esetekben, ahol a jelenlegi szabályozás a terepszint feletti beépítés mértékét jelentősen meghaladó mértékű terepszint alatti beépítést tesz lehetővé, mely korlátozza a teljes értékű, magasabb nivójú zöldfelületek kialakításának lehetőségét.
- További követendő alapelvek:

1. a) Törekedni kell az egybefüggő zöldfelületek kialakítására, amelynek eszközeként a beépítési és zöldfelületi arány figyelembevételével az építési helyeket és a zöldfelületként kialakítandó részeket pontosabban kell kijelölni.
- b) A teljes értékű zöldfelületek létesítésének ösztönzése érdekében vizsgálandó a tetőkerterek zöldfelületbe való beszámíthatóságának szigorítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 9/A. §-ában és 5. számú mellékletében foglalt általános szabályokhoz képest, az OTÉK 111. § (1) bekezdésének lehetőségével élve. Zöldtetők létesítése szükség esetén alacsonyabb beszámíthatóság mellett is előírható.
- c) Felülvizsgálandó és szükség esetén növelni, illetve pontosítani (méret) kell az előírt kötelező fásítás mértékét.
2. Az OTÉK 7. § (3b) bekezdésének lehetőségével élve a megengedett legnagyobb beépítési magasság mellett kiegészítő előírásként meg kell határozni az épületek megengedett legmagasabb pontját is, minden esetben.
3. Szigorítani és pontosítani szükséges a terepkialakítással kapcsolatos szabályokat a településrendezési mutatószámokat és funkcióelhelyezést befolyásoló, de egyebekben indokolatlan tereprendezés (pl. feltöltések) korlátozása érdekében.
4. Vegyes intézményi övezetekben az OTÉK 16. (3) és 17. (3) bekezdéseinek lehetőségével élve az ingatlanokon meg kell határozni a létesíthető lakóépületek és/vagy lakások számát és elhelyezési módját (vizsgálandó pl.: földszintek esetében más főfunkciót preferáló szabályok alkalmazása, a lakásszám általános szintterülethez arányítása).
5. a) Felül kell vizsgálni az egyes rendeltetésekhez kapcsolódó, telken belüli parkolóhelyek előírt mennyiségével, kialakításával és elhelyezésével kapcsolatos részletszabályokat. Vizsgálandó az általános

és parkolóterületi célú szintterületi mutató egymáshoz való arányának optimalizálása.

- b) Cél, hogy a közterületi parkolók helyett a lakók, üzletek esetén a vásárlók a telken belül létesítendő parkolókat vegyék igénybe.
- 6. a) Az egyes tömbök feltárását, átjárhatóságát azok méretétől és az adott közlekedésre szánt felület várható és kívánt használati módjától függően magánutakkal, közterületekkel vagy közhasználat céljára átadott területekkel szükséges biztosítani.
- b) A magánutakra vonatkozó szabályokat felül kell vizsgálni, az egyes telektömbök átjárhatóságának biztosítása érdekében a létesíthető zsákutcák hossza felülvizsgálandó (csökkentendő), valamint létesíthetőségük esetei meghatározandók. A vegyes területek magánútjainak szélességét oly módon kell felülvizsgálni, hogy a vendégparkolók kialakítása biztosított legyen.
- 7. a) Különösen a kisebb intenzitású lakóterületekkel határos fejlesztési területek esetében – az éles váltások elkerülése érdekében – lehetőség szerint pontosabban ki kell jelölni az építési helyeket (és szükség esetén a zöldfelületként megtartandó részeket), a környező beépítést figyelembe véve. Ezen telkek tekintetében szükség esetén a beépítési magasság és az épület legmagasabb pontja telken belül is differenciálható.
- b) A szomszédos kialakult beépítésű határoló területek rendeltetését a funkcionális konfliktusok megelőzése érdekében figyelembe kell venni, szükség esetén az OTÉK 10. § (2) bekezdés b) pontjának lehetőségével élve egyes rendeltetések létesítését feltételekhez kell kötni.
- c) A zavaró hatású építmények elhelyezésének szabályaira vonatkozó, KÉSZ 1. 35. § és KÉSZ 9. 32. §-ában használt kifejezéseket és általános elvárásokat betartatható, számonkérhető norma formájában pontosítani szükséges.
- d) Vegyes rendeltetésű épületekben a potenciálisan zavaró (lakóépületekben és azok közelében jellemzően vendéglátó és

kereskedelmi) funkciók elhelyezési feltételeit ki kell dolgozni.

8. a) Ahol várhatóan közép-hosszútávon megmaradó épületállomány található, ott az építési helyet és a beépítési határértékeket (vagy akár az egyedi építészeti követelményeket) a meglévő mutatószámok és túllépések ismeretében és figyelembevételével kell meghatározni.
- b) A településrendezési eszközök új építésre és funkcióváltásra vonatkozó differenciált parkolási előírásainak megfogalmazása vizsgálendő, szükség esetén pontosítandó.
- c) Vizsgálendő annak jogi lehetősége, hogy meglévő épületek bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a parkolás tényleges biztosítása az egyes funkciók létesítésének – az OTÉK 10. § (2) bekezdés b) pontja alapján történő – feltételhez kötése keretében kezelhető-e.

Határidő: 2024. június 30.

Felelős: dr. László Imre polgármester