

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA

Duna folyam - kerülethatár - Budaörsi út - Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt területen belül az egykori ÉMI- telephely vonatkozásában



4467/6 hrsz. telek építési hely korrekciója

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ-2) MÓDOSÍTÁSA
A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42/A.§ szerinti
állami főépítészeti eljárásban**

ÖNKORMÁNYZATON BELÜLI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2021.09.

MEGBÍZÓ:



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

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

képviseli: Dr. László Imre polgármester

kapcsolattartó, konzulens: Schreffel János 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

(TT 01-6669)

okleveles
településmérnök

Bevezetés.

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete a partnerségi és államigazgatási egyeztetés lefolytatása után 2020. szeptember 25.-én hagyta jóvá (30/2020. (IX.25.) XI. ÖK. rend.) a Duna folyam - kerülethatár - Budaörsi út - Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ-2). A dokumentum már a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült.

A KÉSZ-2 területén lévő 4467/6 hrsz. telken egykor az Építésügyi Minőségvizsgáló Intézet (ma Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nykft. - ÉMI) működött, azonban az intézmény elköltözött. A telek funkcióváltás előtt áll, azonban egy részét külön lekerítve ma is használják, itt a Henkel irodaháza és laborja található.



1. ábra: Az érintett 4467/6 hrsz.-ú telek és a telket befoglaló tömb
(forrás: Újbuda Önkormányzat)

A telek átalakulása több ütemben valósul meg, s ezek közül a Henkel által területrészt a mai használat szerint marad meg egyelőre (1. ábrán kékkel jelölt területrészt). Ez a rész már ma is egy jól meghatározott, kerítéssel elkerített telekrészen van. Míg a Diószegi utca felé eső területrésztől (1. ábrán pirossal jelölt területrészt) a teljes mai beépítés elbontásra kerül, addig a Henkel területrészén a beépítés változatlan marad.

Az egyeztetés módjának meghatározása

A KÉSZ módosítás egyeztetésének és elfogadásának szabályai a 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet elfogadásával megváltoztak, azonban a Kormány rendelet Átmeneti rendelkezései alapján:

„78. § (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet

a) legkésőbb 2021. december 31-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (e § tekintetében a továbbiakban: korábbi R.) VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit,

b) 2022. január 1-jétől történő készítése és módosítása során a VII–IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit

kell alkalmazni.”

Ez alapján tehát az irányadó a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, melynek 32.§ (6a) bekezdése szerint:

*„(6a) A településrendezési eszköz **egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik**, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása*

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

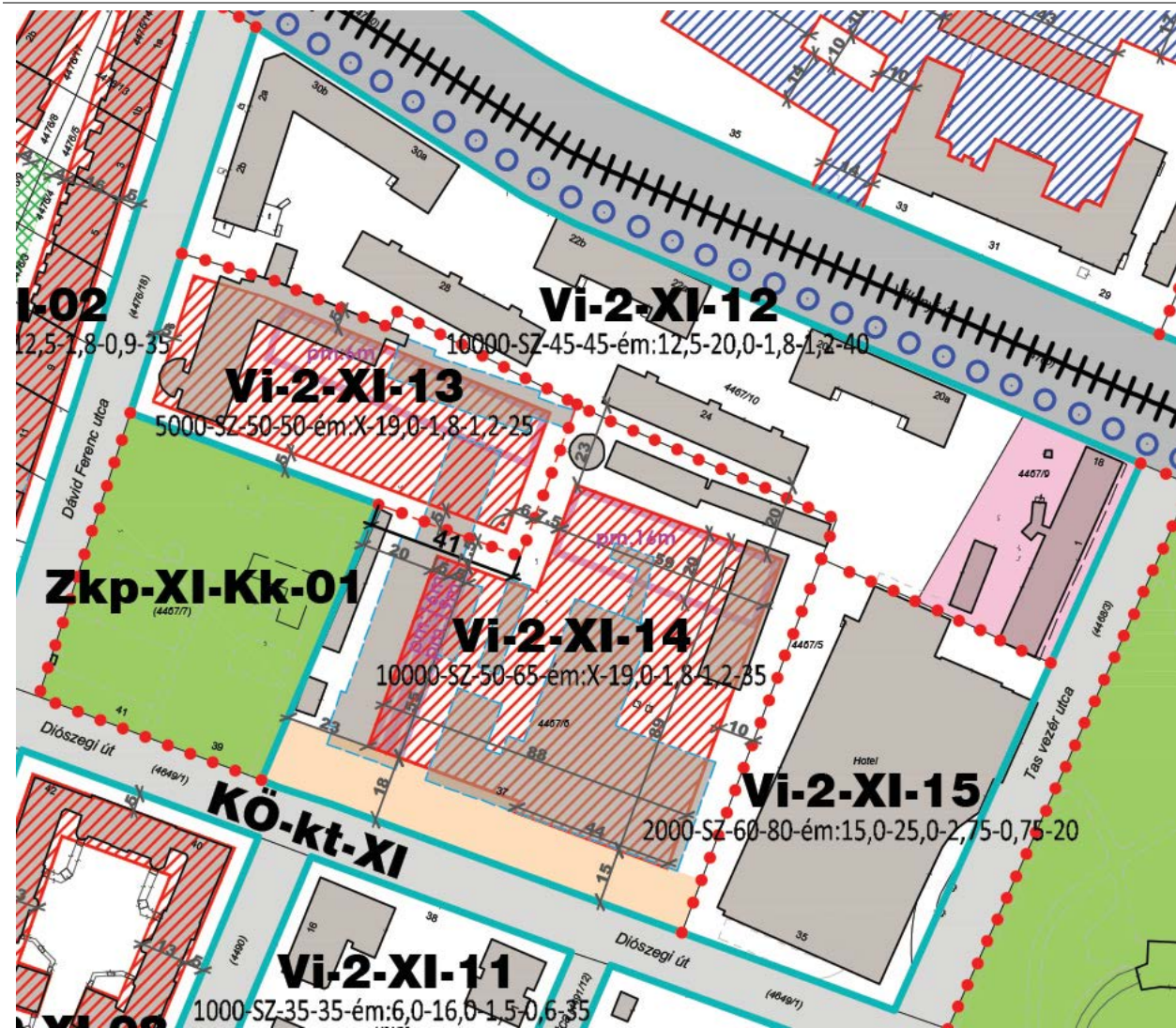
e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik”

A tervezett módosítás az építési hely (meglévő állapotra vonatkozó) megállapítására, pontosítására szolgáló szöveges előírás beemelése a KÉSZ-be, vagyis megfelel a (6a) bekezdés d) pont szerinti esetre.

A módosítás egyeztetése és elfogadása ezért állami főépítési eljárásban történik.

A módosítás és annak indoklása

A 4467/6 hrsz. telek a tervezett állapotnak megfelelően két különböző övezetbe sorolódik a, a Henkel által használt terület Vi-2-XI-13, míg a jelenleg használaton kívüli telephely a Vi-2-XI-14 övezetbe tartozik. A kettő között övezethatár van, s a telek beépítése előtt a telekalakítást szükséges elvégezni, mivel a KÉSZ-2 alapján egy telek két különböző övezetbe nem tarthat.

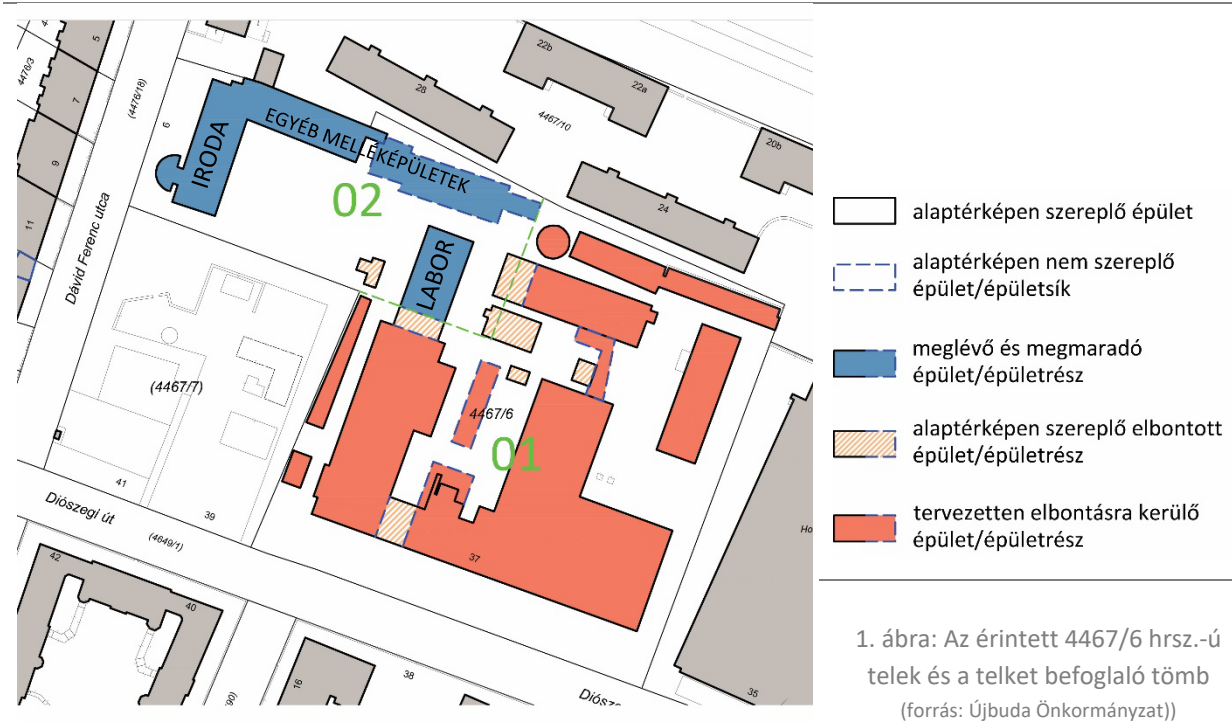


1. ábra: Az érintett 4467/6 hrsz.-ú telek és a telket befoglaló tömb

(forrás: Újbuda Önkormányzat)

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 3.§ (4) bekezdése szerint a telekalakítás meglévő, beépített telek vagy végrehajtható építési engedéllyel érintett telek esetében csak akkor engedélyezhető, ha az a kialakuló telek meglévő és tervezett beépítettsége, valamint a telekalakítással érintett telken lévő összes meglévő és tervezett építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak megfelel.

A tervezett és kialakuló telekhatár vonatkozásában az újonnan létrejövő elő-, oldal- és hátsókeretek szabályozási tervlap és a beépítési mód szerinti méretén belüli épületrészeket vissza kell bontani a telekalakítást megelőzően. Ez a teljes átépítéssel érintett telekrészen természetesen megtörténik, azonban a Henkel által használt területrészen a működéshez szükséges laborépület a meglévő és tervezett állapot szerint oldalhatáron állóvá válik.



Ezzel együtt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 36.§ alapján az épületek közti legkisebb távolságot is tartani kell, az alábbiak szerint:

„(1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

- a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,
- b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik

- a) nyílás nélküli vagy
- b) nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.

Az oldalhatáron maradó laborépület a telekhatáron nyílás nélküli fallal csatlakozik, így a (3) bekezdésnek felel meg, s a tervezett épületnél is ezt lehet figyelembe venni.

A KÉSZ-2 mindkét övezetben (Vi-2-XI-13, Vi-2-XI-14) szabadonálló beépítési módot határoz meg. Ezen felül az elő-, oldal- és hátsótereket méretét a KÉSZ-2 az építési helyek kijelölésével rögzíti, mely új épület elhelyezése esetén szintén a szabadonálló beépítésnek megfelelően lett kijelölve.

A KÉSZ-2 28.§-a rögzíti, hogy mi van abban az esetben, ha a meglévő épületek olyan területre esnek, melyek az 1.a. melléklet (Szabályozási Tervlap) alapján nem beépíthetőek (nincs építési hely, vagy telek be nem építhető részén van tervezetten). Ezek elbontása nem kötelező, mindaddig amíg használatban vannak, megtarthatóak, felújíthatóak, azonban nem bővíthetőek és nem alakíthatóak át, csak az építési helyen belül.

A KÉSZ azonban nem tisztázza a meglévő és megmaradó épületek helyzetét a telekalakításra vonatkozóan, abban az esetben, ha egy telekalakítás során az övezetben szabályozott beépítési módtól eltérő pozícióba kerül. Ez az situáció nem sokszor és csak egyedi esetekben fordul elő, azonban jelen esetben a Henkel labor épületénél fennáll.

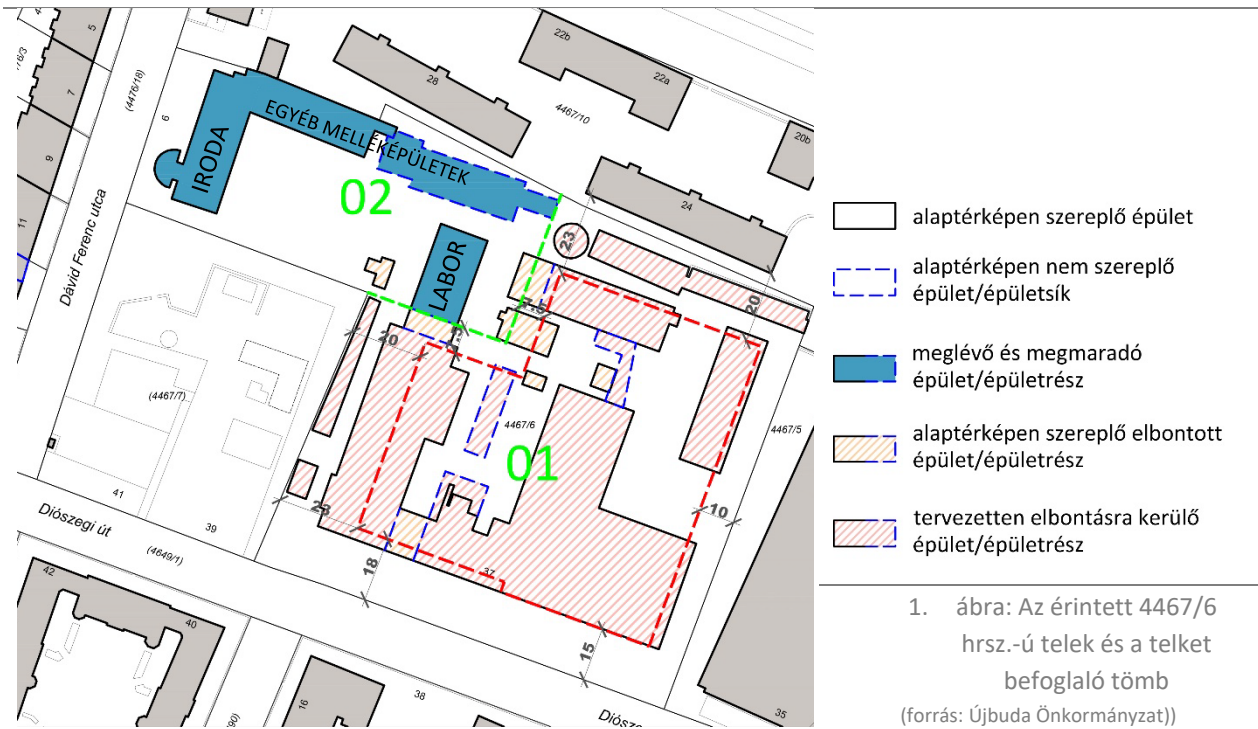
Ezért ennek a szabályozása, s a KÉSZ-2 rendeleti szövegének pontosítása válik szükségessé. A módosítás alapján egy az általános szabályoktól, a meglévő állapotot figyelembe vevő és azt szabályozó eltérő rendelkezést javasolt beiktatni a 41.§-ba:

„(...) A Vi-2-XI-13 építési övezet területén meglévő és megmaradó épület vagy épületrész tekintetében, ha annak meglévő vagy tervezett telekhatárhoz viszonyított elhelyezkedése alapján a beépítési módja nem a 2. mellékletben meghatározott szabadonálló, akkor a beépítési módot a kialakult állapot szerint lehet figyelembe venni.”

A tervezett szövegrész pontosítja az övezet előírásait, s meghatározza, hogy a már meglévő és megmaradó épületek esetén a telekosztással kialakuló beépítési mód szerint lehessen megállapítani azt.

A beépítettség bemutatása

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet alapján a kialakuló telkeken a beépítettségnek is meg kell felelnie a vonatkozó előírásoknak, így a KÉSZ-ben szabályozott beépítési mértéknek. Az újonnan beépülő területre már csak a KÉSZ-2-ben szabályozott feltételekkel és paraméterekkel épülhet be, így ezen a területen értelemszerűen ez a feltétel teljesül.



A Henkel által továbbra is használatban lévő telekrészen (későbbiekben önálló telek) meglévő és megmaradó épületek és a kialakuló telek viszonyát az alábbi táblázat mutatja be:

Telekrész/kialakuló telek mérete	Telek/telekrész megmaradó beépítettsége	Beépítés mértéke a megmaradó épületrészeket figyelembe véve (alaptérképen szereplő és nem szereplő épületeket is figyelembe véve)	KÉSZ-2 2. mellékletében a Vi-2-XI-13 építési övezetben meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett
5.336,7 m ²	1.840,8 m ²	34,5%	50%
megfelel			

A beépítésben terepfelszín alatti beépítés csak a Dávid Ferenc utcai iroda épületszárnyban ismert (de ezek rendeltetése sem parkoló). A KÉSZ-2 mellékletében a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatt szintén 50%, de mivel a tényleges terepfelszín alatti beépítés a terepfelszín felettinél is kevesebb, ezért az előírásnak a beépítés ennek is meg tud felelni.

A tervezett telekrészen megmaradó épületek esetében a becsült szintterület kb. 4200 m². Ez alapján a szintterületi mutató az alábbiak szerint alakul a tervezett telekrészen:

Telekrész/kialakuló telek mérete	Telek/telekrész megmaradó becsült össz. (általános) szintterület	A szintterületi mérték a megmaradó épületrészeket figyelembe véve (általános szintterületre) (alaptérképen szereplő és nem szereplő épületeket is figyelembe véve)	KÉSZ-2 2. mellékletében a Vi-2-XI-13 építési övezetben meghatározott szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános rendeltetésre
5.336,7 m ²	4.200 m ²	0,79 m ² /m ²	1,80 m ² /m ²
megfelel			

A KÉSZ-2 2. mellékletében meghatározásra került a kifejezetten parkolásra fordítható parkolási szintterület is, még hozzá 1,20 m²/m² értékben. Azonban a telken ennek mértéke elenyésző (kb. mindössze 600 m²) ezért a beépítés ebben a tekintetben is meg tud felelni az előírásoknak.

Jóváhagyandó munkarész

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2021. (... ..) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló

30/2020. (IX. 25.) 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. § A Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2020. (IX. 25.) XI.ÖK rendelet 41.§ az alábbi (...) bekezdéssel egészül ki:

„(...) A Vi-2-XI-13 építési övezet területén meglévő és megmaradó épület vagy épületrész tekintetében, ha annak meglévő vagy tervezett telekhatárhoz viszonyított elhelyezkedése alapján a beépítési módja nem a 2. mellékletben meghatározott szabadonálló, akkor a beépítési módot a kialakult állapot szerint lehet figyelembe venni.”

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. László Imre
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző