

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Kelenvölgy városrész területét magában foglaló Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ 8. ütem) módosításának tervdokumentációja. A módosítás legfőbb célja a Kelenföld – Budaörs közötti vasútvonal bővítéséhez szükséges területbiztosítás szabályozása, de a terv megkísérelte a Kővirág sor és Méhész u. sarkán lévő autószalonn és szerviz közterületi telekhatárának rendezését is.

### **Kelenföld-Budaörs közötti vasútbővítés**

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF Zrt.) – amely szervezetnek 2023. január 1. óta jogutódja az Építési és Közlekedési Minisztérium – megbízása alapján a MÁV szűk keresztmetszet kiváltás kapcsán tervezés alatt van a Kelenföld – Budaörs vasúti vonalszakasz bővítése. A projekt fő célja az 1. sz. vasúti fővonal kapacitáskorlátjának feloldása, rövid távon az elővárosi kínálatbővítés – a Budapest Agglomerációs Vasúti Stratégiával összhangban –, hosszú távon pedig a távolsági kapcsolatok javítása (a Budapest-Varsó nagysebességű vasút – NSV – bevezető szakaszként). Ennek érdekében szükségessé válik ezen a vonalszakaszon a 3. és 4. vágány kiépítése.

A KÉSZ 8. ütem területét a vasútbővítés a Balatoni út és a Péterhegyi út közötti szakaszon érinti. E területen a vasútvonal északi oldalán kerül sor területbővítésre, amely mintegy 20 magántulajdonú ingatlant érint, ebből hármat teljes kisajátítással. A KÉSZ módosítás szabályozási tervlapja a területbiztosítás szükséges mértékét pontosan ábrázolja.

### **Egyéb módosítási elemek**

A Kővirág sor 85. sz. ingatlan (hrszt: 44579) építési helyét a hatályos terv ikres beépítési mód szerint határozza meg. Megvizsgálva a körülményeket, az ikres beépítés a szomszédos épület helye és a tetőidoma alapján nem valósítható meg, ezért az érintett ingatlanok szabadonálló beépítési mód szerinti beépítését javasoljuk.

A környezetvédelmet szolgálja a már más építési szabályzatban szereplő és az egységesség érdekében ezen KÉSZ-be is beépítésre kerülő, irodaépületek esetén a megújuló energiaforrások 30%-os alkalmazására vonatkozó, továbbá a lakóterületeken, valamint az intézményi területeken a tetőről összegyűjtött esővíz telken belüli gyűjtésére és felhasználására vonatkozó szabály. A zöldfelületek növelését és a településképet kedvezőbb kialakítását célozza az az előírás, mely szerint kis- és kertvárosi övezetekben az előkertet biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, azon pl. autók tárolását szolgáló burkolt felület nem létesíthető.

Fentiekén túl a tervezet tartalmaz néhány kisebb korrekciót, amelyek részben magasabb jogszabályokhoz történő illeszkedés érdekében kell megtennünk, részben pedig a rendelet alkalmazása során felmerült problémákra adnak választ.

### **Véleményezés**

Az építési szabályzat módosítás tervezetét a partnerekkel a vonatkozó jogszabály rendelkezései alapján egyeztetettük. A partnerek értesítése az önkormányzat közterületi hirdetőtábláin, az önkormányzat honlapján és az Újbuda újságban megtörtént. A partnerek a tervezetet 2024. április 22. és május 6. között véleményezhették. A partnerségi egyeztetés részeként március 25-én online lakossági fórumot tartottunk. A partnerségi egyeztetés részeként április 29-re online

lakossági fórumot hirdettünk meg, amelyre azonban érdeklődő nem jelentkezett be. Írásos vélemény a partnerségi egyeztetés időtartama alatt nem érkezett.

A módosítás tervezetét záró véleményezésre az Állami Főépítész részére megküldtük. A záró véleményezésre megküldött dokumentációban szerepelt az a tervi javaslat is, amely a Kővirág sor Méhész u. és Patvar u. közötti szakaszának – ennek részeként az autószalonn és szervíz közterületi telekhatárának – rendezését célozta meg. A javaslat szerint a Kővirág sor szabályozási szélessége az évtizedek óta kialakult állapot figyelembevételével lett volna módosítva, amely szerint az út jogi szélessége a 14,0 méterről 10,0 méterre csökkent volna a meglévő kerítés valamint a vasút felőli zajvédő fal helyének változtatása nélkül. Az államigazgatási egyeztetések során az érintett szervek e módosítást nem támogatták, ezért ez az elem a tervből kikerült.

Az Állami Főépítész záró szakmai vélemény rendelkezésre áll, azt az előterjesztéshez csatoltuk, az ebben foglalt észrevételeket a tervbe átvezettük.

Fentiek alapján javaslom a képviselő-testületnek az építési szabályzat módosításról szóló rendelet-tervezet elfogadását.

Budapest, 2024. szeptember 3.

Erhardt Attila