



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉPI OSZTÁLY
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10
Web: www.ujbuda.hu

Előterjesztés a Gazdasági Bizottság 2024. június 19-i ülésére

Tárgy: Kelenvölgy területére vonatkozó KÉSZ 8. ütem módosítása

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Kelenvölgy városrész területét magában foglaló Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ 8. ütem) módosításának tervdokumentációja. A módosítás főbb célja egyrészt a Kelenföld – Budaörs közötti vasútvonal bővítéséhez szükséges területbiztosítás szabályozása, másrészt a Kővirág sor és Méhész u. sarkán lévő autószaalon és szerviz közterületi telekhatárának rendezése volt.

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 szakaszaként). Ennek érdekében szükségessé válik ezen a vonalszakaszon a 3. és 4. vágány kiépítése.

A KÉSZ 8 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.

Kővirág sor és Méhész u. sarkán lévő autószaalon és szerviz közterületi telekhatárának rendezése

A területen az Ivanics Kft. autószaalonja és szervize működik. A jelenleg hatályos – 2021-ben elfogadott – szabályozás a Kővirág sor szabályozási szélességét 14,0 m-ben határozta meg. Ez alapján a telekrendezés megtörtént. A telephely kerítése azonban továbbra is közterületen húzódik. Jelen tervben azt vizsgáltuk, hogy az évtizedek óta kialakult állapot megfeleltethető-e a jogszabályoknak. Javaslatunk értelmében az út jelenleg előírt 14,0 m-es szabályozási szélessége 10,0 méterre csökkenthető. A módosítással az útnak a meglévő kerítés valamint a vasút felőli zajvédő fal közötti tényleges szélessége nem változik.

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 településkép 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, az Újbuda újságban valamint az önkormányzat közösségi oldalán megtörtént.

A partnerek a tervezetet 2024. április 22. és május 6. között véleményezhették.

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.

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 választ adó szervek közül az Állami Főépítész valamint a Pest vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. A BFKH Népegészségügyi Főosztálya 2024. május 2-án kelt levelében a környezeti vizsgálat elkészítését szükségesnek tartotta a talaj megbontásával járó építési munkálatoknak a gyógyvizet adó kutak vízbázisára gyakorolt hatására vonatkozóan. Ezt követően a népegészségügygel szakmai egyeztetést folytattunk és megküldtük részükre a vasútfejlesztéshez készített környezeti vizsgálat anyagát, mely tartalmazza az általuk kért hatás elemzését is. Ennek alapján a Népegészségügyi Főosztály korábbi véleményét megváltoztatta, és nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. (Vélemények mellékelve.)

Mellékeljük továbbá a tervdokumentációt.

Fentiek alapján kérem az alábbi döntések meghozatalát:

1. az építési szabályzat módosításának támogatása, az egyeztetések továbbvitele ügyében
2. környezeti vizsgálat szükségessége ügyében.

Budapest, 2024. június 13.

dr. László Imre polgármester megbízásából

Schreffel János

főépítész

Bódis Csaba

osztályvezető