

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Gellérthegy, Lágymányos és Szentimreváros városrészek területét magában foglaló Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ 2. ütem) módosításának tervdokumentációja. A módosítás célja eredetileg a magasabb szintű országos és fővárosi tervek Hamzsabégi úti park területét érintő változásainak a kerületi szabályozáson történő átvezetése. A tervekészítés során azonban további módosítási elemek is jelentkeztek, melyeket lentebb részletesen taglalunk.

A módosítás elemei

1. Hamzsabégi úti park területének szabályozása

A Hamzsabégi út nyomvonalán az elmúlt évtizedekben tervezett főúthálózati elem – kerületi kezdeményezés alapján – kikerült a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényből. Ennek következményeként 2022. év folyamán a Fővárosi Önkormányzat módosította Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ), melynek értelmében a Hamzsabégi úti park területe közúti közlekedési övezetből zöldterületi, ezen belül közpark övezeti besorolást kapott. Ezt követően a Képviselő-testület 308/2022. (XII.15.) XI.ÖK határozatával döntött a Hamzsabégi útra vonatkozóan a TSZT-ben és az FRSZ-ben rögzített módosításoknak a KÉSZ-2-be történő átvezetéséről.

A Hamzsabégi út szabályozása vonatkozásában a KÉSZ módosítása során a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységen belül a Zkp-XI-Kk-01 jelű, fővárosi jelentőségű zöldterületi övezetek és a KÖ-kt jelű, vagyis a kerületi jelentőségű közlekedési területek, utak és utcák övezetének pontos meghatározása történt meg a kialakult állapot figyelembe vételével.

2. Ulászló u. 58. sz. ingatlan az ún. „Saroktelek” szabályozásának módosítása

Az Ulászló utca – Zsombolyai utca – Kökörccsin utca – Vincellér utca tömbben található 4497/20 hrsz. telken jelenleg álló villaépületet és melléképületeit korábban több különböző, jellemzően egészségügyi funkciókkal hasznosították. Tüdőgondozó, majd csecsemőgondozói- és védőnői szolgálat, később az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat működött itt. A leromlott állapotú épületek 2013 óta használaton kívül vannak. A telek az önkormányzat tulajdonában van, annak hasznosítása oly módon tervezett, hogy a Kökörccsin utca felé eső telekrészen lévő, az egykori védőnői szolgálatnak helyet biztosító villaépület felújításra kerül és gyermekorvosi rendelőként kerül kialakításra, a korábbi ÁNTSZ által használt épületrész az erősen leromlott állapota miatt bontásra kerül, s a helyén egy új 4 db csoportszobát tartalmazó bölcsőde épület létesül.

A telek hatályos szabályozása egy korábbi fejlesztési elképzelés alapján lett kialakítva a KÉSZ-2 elfogadásának idejében. Akkor a teljes épületállomány bontásra került volna, s egy többfunkciós épület kialakítása volt tervezett, amely a gyermekorvosi rendelőn és a védőnői szolgálaton kívül kb. 40 db lakást, kereskedelmi és közösségi funkciókat, s hozzá szükséges mélygarázst is tartalmazott volna. A tervezett épület a környezet beépítésénél kb. egy szinttel magasabb lett volna (19-20 méter).

A bölcsőde épület megvalósíthatósága érdekében szükségessé válik a telek beépítési mutatóinak és egyéb előírásainak újragondolása. Ennek legfontosabb elemeként a minimális és maximális épületmagassági értékek, a beépítési mérték, a szintterületi mutató is csökkentett

értékben kerül meghatározásra, valamint módosul az építési hely is. Emellett javasoljuk a lakófunkció létesítésének tiltását is az ingatlanon.

3. Munkásszállók szabályozása

Az OTÉK 2021-es módosítása során a beépítésre szánt területeken belül egyes építési övezetekben a létesíthető rendeltetések körét bővítették, a szállás jellegű funkcióktól elválasztva külön nevesítették a munkásszállást is. Az ilyen típusú rendeltetések létesítése és működése során szerzett negatív tapasztalatok miatt szükségessé vált ezek KÉSZ-ben történő szabályozása. Azokban az övezetekben, ahol egyébként a szállás jellegű rendeltetés megengedett, a tervezet rögzíti, hogy az épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.

Fentiekén túlmenően szükségessé vált a szállás jellegű épületekben az egyes lakószobák területének minimális nagyságát meghatározni továbbá a férőhelyek számát maximalizálni.

4. Egyéb módosítások

A hatályos rendelet 11. § (2) bekezdése a villamosenergia hálózatokra vonatkozóan oly módon szabályoz, hogy új belterületi közterületek kialakítása esetén tiltja a föld feletti fektetésű vezetékes közműhálózat létesítését, továbbá a meglévő föld feletti vezetésű vezetékek rekonstrukciója során előírja azok földkábelre történő cseréjét. Ez a rendelkezés azonban nincs összhangban a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) rendelkezéseivel. A VET ugyanis nyomvonal áthelyezés, átalakítás és felújítás esetében lehetővé teszi a légkábeles kialakítást. Tekintettel arra, hogy a kérdés törvényi szinten szabályozott, továbbá arra is, hogy a felszín feletti közműelhelyezés elsősorban településképp alakítási kérdés, ezért nem a KÉSZ-ekben szabályozandó, a vonatkozó rendelkezés törlését javasoljuk.

A módosítás fentiekén túl kisebb mértékű rajzi és szöveges korrekciókat, hibajavításokat is tartalmaz.

Véleményezés

Az építési szabályzat módosítás tervezetét a partnerekkel a vonatkozó jogszabály rendelkezései alapján egyeztettük. A partnerek értesítése az önkormányzat közterületi hirdetőtábláin, az önkormányzat honlapján és az Újbuda újságban megtörtént. A partnerek a tervezetet 2024. március 18. és április 2. között véleményezhették. A partnerségi egyeztetés részeként március 25-én online lakossági fórumot tartottunk.

A módosítás tervezetét záró véleményezésre az Állami Főépítész részére megküldtük, a záró szakmai vélemény rendelkezésre áll, azt az előterjesztéshez csatoltuk. Az Állami Főépítész záró szakmai véleményében foglalt észrevételeket a tervbe átvezettük.

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

Budapest, 2024. június 4.

Erhardt Attila