



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

Előterjesztés a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság 2026. február 25-i ülésére

Tárgy: Madárhegy-Rupphegy-Gazdagrét városrészek területére vonatkozó KÉSZ 5. ütem módosítása

Tisztelt Bizottság!

Újbuda Önkormányzatának megbízása alapján elkészült a Madárhegy-Rupphegy-Gazdagrét városrészek területére vonatkozó KÉSZ 5. ütem módosítása. A módosítás kizárólag a Barackmag utcában lévő egyik lakóingatlan és a szomszédos erdőterület között telekhatár rendezés megvalósítását célozza meg.

Előzmények

A képviselő-testület 2025. szeptemberi ülésén tárgyalta a Barackmag u. 1483/1 hrsz-ú ingatlan és a szomszédságában lévő 1478/4 hrsz-ú ingatlan telekhatárrendezésére irányuló telepítési tanulmánytervet. A képviselő-testület 341-342/2025. (IX. 25.) XI.ÖK határozat számú határozataival támogatta a telepítési tanulmányterveben foglalt határrendezést, továbbá döntött az érintett területre vonatkozó kerületi építési szabályzat, azaz a KÉSZ 5 ütem módosítási folyamatának megindításáról.

A KÉSZ módosítás tartalma

A KÉSZ 5 ütem módosítása elkészült. Megállapítható, hogy a kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolt Barackmag u. 1483/1 hrsz-ú ingatlan és az azzal határos erdőterületi övezetbe sorolt, állami tulajdonban, a Pilisi Parkerdő Zrt vagyonkezelésében lévő Rupp-hegy természetvédelmi terület közötti határvonal régóta rendezetlen, amely nem szolgálja a természetvédelmi érdekeket, emellett hátrányosan befolyásolja a 1483/1 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségét is.

A KÉSZ módosítás javaslatot ad a Rupp-hegyi erdőterület övezeti határának módosítására a 1478/4 hrsz.-ú és 1483/1 hrsz.-ú telkek határának alakítása céljából, az érintett Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület táji, természeti értékeinek figyelembevételével. A szabályozás javaslata alapján a telkek mérete kizárólag a törvényben előírt szükséges mérték szerint módosul és geometriai lehatárolásuk kedvezőbbé válik.

Fontos körülmény, hogy a területfelhasználási egységek (övezetek) határának megváltoztatása a kerületi építési szabályzat módosításán túlmenően szükségessé teszi Budapest Településszerkezeti Tervének valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzatnak a módosítását is. Ez utóbbi folyamat a Fővárosi Önkormányzatnál a közelmúltban lezajlott, a Fővárosi Közgyűlés decemberi ülésén az övezeti korrekció ügyében meghozta döntését.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében zöldterület vagy erdőterület átsorolása esetén a megszűnő zöldterület vagy erdőterület nagyságával azonos nagyságú csereterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Fenti előírás értelmében a kertvárosias lakóövezetbe (Lke-3) sorolt terület nagysága 61 m² -rel csökken, míg az erdőövezeté (Ek) ugyanennyivel nő.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a tervezett változtatás a védett erdőterületre – a területi növekmény, valamint a kedvezőbb geometriai kialakítás miatt – pozitív hatást eredményez. A lakóterület esetében ugyancsak pozitív hatásként jelentkezik a beépíthetőség szempontjából kedvezőbb telekgeometria. Fontos megemlíteni, hogy a módosítás során a beépítési mutatók nem változnak, így a változtatással érintett lakótelek területének csökkentésével az építhető összes terület nagysága kismértékben csökkenni fog.

Egyeztetési eljárás

A tervezetet a partnerekkel a vonatkozó jogszabály rendelkezései alapján egyeztettük. A partnerek értesítése az önkormányzat közterületi hirdetőtábláin, az önkormányzat honlapján, az Újbuda újságban valamint az önkormányzat közösségi oldalán megtörtént. A partnerek a tervezetet 2025. december 19 – 2026. január 17 közötti időszakban véleményezhették.

A partnerségi egyeztetés részeként 2026. január 12-én online lakossági fórumot tartottunk. A lakossági fórumon érdeklődő nem jelent meg, ezen túlmenően a partnerségi egyeztetés időszaka alatt partnerivélemény, észrevétel nem érkezett. Észrevételt kaptunk azonban a Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályától, mely véleményt elfogadásra javasoljuk, ennek megfelelően a véleményben foglaltakkal a tervdokumentációt kiegészítettük.

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 egyik szerv sem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Mellékeljük a környezeti vizsgálat kérdésében az államigazgatási szervek véleményét, valamint a Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályától kapott véleményt, továbbá a korrigált tervdokumentációt.

Fentiek alapján kérem az alábbi döntések meghozatalát:

1. az építési szabályzat módosításának támogatása, az egyeztetések továbbvitele ügyében
2. annak megállapítását, hogy a partnerekkel folytatott egyeztetés keretében észrevétel, vélemény nem érkezett
3. környezeti vizsgálat szükségessége ügyében.

Budapest, 2026. február 20.

dr. László Imre polgármester megbízásából

Barta Ferenc

főépítész

Bódis Csaba

osztályvezető