



Előterjesztés a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság 2026. szeptember 9-i ülésére

Tárgy: Kelenföld, Őrmező városrészek területére vonatkozó KÉSZ 1. ütem módosítása

Tisztelt Bizottság!

Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Kelenföld, Őrmező városrészek területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ 1. ütem) módosítása. A módosítás kizárólag a Biggeorge Property tulajdonában álló, lentebb meghatározott négy ingatlanára terjed ki.

Előzmények:

A Biggeorge Property telepítési tanulmánytervet készített a tulajdonában álló Budafoki út 70, Fehérvári út 89-95, Hauszmann A. u. 7. valamint Barázda u. 3. sz. alatti ingatlanok fejlesztésére. A telepítési tanulmánytervben foglalt beépítési és rendeltetés-módosítási javaslatokat a képviselő-testület 2026. július 9-i ülésén megtárgyalta és támogatta. Emellett döntés született az előkészített településrendezési szerződésről is, amely önkormányzati kötelezettségként a hatályos kerületi építési szabályzat, azaz a KÉSZ 1. ütem módosítását rögzíti. A TRSZ-ben pontosan, szövegszerűen megfogalmazásra kerültek a KÉSZ 1. módosítási javaslatok.

A KÉSZ módosítás elemei:

A KÉSZ jelen módosításában kizárólag a Biggeorge Propertyvel kötött TRSZ-ben vállalt kötelezettségként rögzített elemek jelennek meg az alábbiak szerint:

1. Budafoki út 70. sz. ingatlan

A KÉSZ módosítás értelmében az ingatlanon a beépítés nagyságrendjét tekintve 156.750 m² beépítést valósulhat meg. Ez hozzávetőlegesen az átlagát jelenti a korábbi szabályozás által lehetővé tett 172.784 m²-nek, valamint a hatályos szabályozásban rögzített 138.227 m²-nek. Ezt a beépítést alapul véve a telken több ütemben összesen 2450-2500 lakás jöhet létre.

Fontos kérdés volt az ingatlan Galvani út felőli határának (szabályozási vonalának) meghatározása, ahol a hatályos szabályozásban meghatározottnál kisebb, de a Galvani híd terveiben szereplő kisajátítási vonalnál nagyobb mértékű terület biztosítása javasolt. Így a jelenlegi déli telekhatártól 40 m-re kerül kialakításra az új szabályozási vonal. Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi teleknagysághoz (60.626 m²) képest mintegy 5600 m²-rel kisebb területtel számolhat a fejlesztő.

Kompromisszum született a tekintetben is, hogy a hatályos KÉSZ-ben lévő, a Budafoki úti sávban a lakófunkció tiltás oly módon kerül módosításra, hogy a Budafoki úti telekhatártól mért 20 méteres sávban lakás nappali és hálószoa helyiségének nyílászárója nem nyílhat a Budafoki út felé.

A magassági szabályozás is módosul, ennek keretében az épületmagasság értéke 35,0 méterre növekedik, továbbra is 45,0 m marad a magasházak területén az épületmagasság értéke, de a terület kiterjedése növekszik.

A KÉSZ módosítás előírásokat tartalmaz arra vonatkozóan, hogy az ingatlanon olyan beépítés jöjjön létre, amely teljes autómentességet hoz létre. Ennek érdekében a kialakuló telkek autós megközelítését a terepszint alatt belső útként kialakítandó magánútrendszer biztosítja. Ezzel szorosan összefügg, hogy a terület belsejében az épületek között gyalogos sétányok kerülnek kialakításra a Budafoki út és a Duna között. A tervezett magánutak területén kialakuló gyalogos kapcsolatok a kerület lakói számára is szabad átjárást biztosítanak a Duna part megközelítéséhez. A magánutak tehát terepszint alatt elzártak lesznek a közforgalom elől, a terepszint felett azonban nem. (Hasonló kialakítás működik a szomszédos Metrodom River lakóparkban is.)

1. Fehérvári út 89-95. sz. ingatlan

A KÉSZ módosítás a beépítés nagyságrendjét illetően kompromisszumos megoldást tartalmaz. A korábbi 3,0-as és a 2025. szeptemberben elfogadott szabályozásban lévő 2,5-ös szintterületi mutató helyett 2,75-ös érték került meghatározásra. Ez mintegy 36.900 m² beépítést tesz lehetővé a leszabályozás után kialakuló 13.400 m²-es telken, mintegy 500 lakással.

A terepszint feletti építési hely nem változik, a tervezett beépítés továbbra is keretes lesz. A keretes beépítési struktúra lehetőséget teremt egy védettebb, intenzíven használható belső kert kialakítására, amely autómentes lesz.

A beépítési koncepció fontos eleme a tömb északi oldalán kialakítandó közterület (Kocsis utca), amely a jelenleg még a telekhez tartozó terület közterületi hálózatba történő bekapcsolásával jön létre. Innen autós és gyalogos megközelítés is tervezett, akárcsak a tömböt délről határoló Mézők utcán.

A tervezett kialakítással a kialakítandó két telek terepszint feletti beépíthetősége éppen 50% alatt marad, a földszinten 60% lesz. A terepszint alatti beépítés mértéke 85%-ra megemelésre került, de ennek határt szab az előírt és lentebb kifejtett zöldfelületi arány.

A zöldfelületi arány tekintetében a hatályos szabályozásban rögzített 35%-os értéken marad, amely azt jelenti, hogy továbbra is érvényesülni fog a 2025-ös szabályozásban 5% ponttal megemelt érték.

2. Hauszmann A. utca 7 és Barázda utca 3. sz. ingatlanok

A KÉSZ módosítás értelmében a két ingatlanon eredetileg a Szerémi út felé eső kollégium épületben a kialakított egységek lakásrendeltetést kaphatnak. A hatályos szabályozás szerint a kollégium épületek abban a sávban állnak, ahol a szabályozás a lakófunkciót nem engedélyezi. Az építés alatt álló épületek kollégiumi apartmanjai nem a Szerémi út felé nyílnak, a Szerémi

út felé zárt folyosó néz. Ezzel a kialakítással a lakásrendeltetés kellően védett az út forgalmától. A rendeltetés módosítást követően tehát a lakások is a védett belső kert irányában tekintenek majd.

Hangsúlyozzuk, hogy ezen módosítás keretében új beépítés nem valósul meg, a Hauszmann A. utcai majdnem elkészült és a Barázda utcai szerkezetkész, jelenleg is apartmanokból álló épület funkcióváltása tud megvalósulni.

Egyeztetési eljárás

A tervezetet a partnerekkel a vonatkozó jogszabály rendelkezései alapján egyeztettük. A partnerek a tervezetet 2026. augusztus 13-28 közötti időszakban véleményezhették. A partnerségi egyeztetés részeként 2026. augusztus 19-én online lakossági fórumot tartottunk. A partnerségi egyeztetés időszaka alatt partneri vélemény, észrevétel 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 egyik szerv sem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Mellékeljük a környezeti vizsgálat kérdésében az államigazgatási szervek véleményét, 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. szeptember 3.

dr. László Imre polgármester megbízásából

Barta Ferenc

főépítész

Bódis Csaba

osztályvezető