



Előterjesztés a Gazdasági Bizottság 2024. június 12-i ülésére

Tárgy: Madárhegy, Rupphegy és Gazdagrét területére vonatkozó KÉSZ 5. ütem módosítása

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Madárhegy, Rupphegy és Gazdagrét városrészek területét magában foglaló Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ 5. ütem) módosításának tervdokumentációja. A módosítás célja a Lépés utca – Hosszúréti út – Szőlőlugas u. által határolt terület beépítési előírásainak újraszabályozása volt a megkötött településrendezési szerződés alapján.

Előzmények:

Újbuda Önkormányzata képviselő-testülete 2018-ban megalkotott 43/2018. (XII.4.) XI. ÖK számú rendeletével elfogadott kerületi építési szabályzatában (KÉSZ 5. ütem) a Lépés utca – Hosszúréti út – Szőlőlugas u. által határolt terület beépítési mutatóit a korábbi szabályozási tervhez képest megnövelte. A terület beépítési intenzitását legjobban kifejező viszonyszám, azaz a szinterületi mutató értéke $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ növekedett. Ezzel együtt a beépíthetőség mértéke 35%-ról 40%-ra, az épületmagasság mértéke 11,0 m-ről 12,5 m-re nőtt. Fentiek mellett a 2018-as KÉSZ eltörölte a korábbi szabályozás azon előírását, hogy a tömb területén a lakófunkció aránya az össz-szinterület legfeljebb 50%-a lehet.

Fentieket követően a képviselő-testület a tömb területére 2020-ban elfogadott 4/2020. (II.27.) XI. ÖK. számú rendeletével változtatási tilalmat rendelt el, egyben döntést hozott a területre vonatkozó KÉSZ felülvizsgálatának szükségességéről annak érdekében, hogy a terület beépítési intenzitása csökkenjen. A tilalom 3 éves hatálya alatt az önkormányzat vezetése rendszeres egyeztetéseket folytatott az ingatlanok tulajdonosával, az Unimo Plusz Kft.-vel a beépítési mutatók csökkentéséről, a lakásszám maximalizálásáról, valamint további, a terület beépíthetőségével összefüggő kérdésekről. A tárgyalásokra azért volt szükség, mert amennyiben az önkormányzat önhatalmúlag, a tulajdonos szándéka ellenére döntött volna a beépítési lehetőségek csökkentéséről, az esetben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény értelmében a tulajdonost kártalanítás illetné meg. A kártalanítás mértéke a törvény értelmében a korábbi beépítési lehetőségek alapján számított forgalmi érték, valamint a módosított beépítési lehetőségek alapján számított forgalmi érték különbsége, amely tekintettel a terület kb 2,5 hektáros nagyságára és pozíciójára jelentős összeget jelenthet.

A változtatási tilalom 3 éves hatálya alatt a tulajdonos és az önkormányzat között nem született megállapodás, ezért a tilalom lejáratát előtt – elkerülve azt, hogy a 2018-as KÉSZ-ben lévő építési lehetőségek "visszaálljanak" – a képviselő-testület 2/2023. (I. 26.) XI.ÖK rendeletével módosította a KÉSZ-t. A módosítás lényege, hogy a beépítési mutatók változatlanul hagyásával bekerült a rendeletbe az a – 2018 előtt is érvényben lévő – előírás, mely szerint a lakófunkció aránya az össz-szinterület legfeljebb 50%-a lehet.

Az önkormányzat és az Unimo Plusz Kft. 2023. október 10-én településrendezési szerződést kötött az ingatlanok beépítése ügyében. A TRSZ-ben a felek az alábbiakban állapodtak meg:

- az ingatlanok beépítési intenzitása csökken, a szintterületi mutató a hatályos KÉSZ-ben foglalt 1,4-es érték helyett 1,25-re módosul, ezáltal az épületek össz-szintterülete mintegy 3700 m²-rel kisebb lesz,
- az ingatlanokon legfeljebb 270 lakás létesíthető,
- a parkolóhelyek száma lakásonként 1 helyett 1,5 lesz,
- legalább 1000 m² alapterületű, a környékbeliak számára is igénybe vehető játszótér létesül,
- a létesítendő épületek földszintjén a Hosszúréti u. felől a környező lakosságot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciók alakulnak ki,
- Lépés utcában gyalogos járda és közvilágítás épül ki,
- a fejlesztő 150.000.000. Ft településfejlesztési hozzájárulást fizet meg az önkormányzat részére az építési engedély véglegessé válásától számított 10 napon belül.

A TRSZ-ben az önkormányzat vállalta a hatályos KÉSZ 8 hónapon belül történő olyan irányú módosítását, amely megszünteti a lakófunkció jelenleg hatályos KÉSZ-ben rögzített 50%-os maximális mértékére vonatkozó korlátozást.

A KÉSZ módosítás elemei

Fenti előzmények alapján elkészült a KÉSZ módosítás tervezete, amely a TRSZ-ben rögzítettek közül a városrendezési vonatkozású elemeket magasabb szinten, önkormányzati rendeletben fogja szabályozni. A tervezetbe tehát beépítésre került az 1,25-ös szintterületi mutatóra és a legfeljebb 270 db lakásra vonatkozó korlát, ugyanakkor törlésre került a lakófunkció 50%-os mértékére vonatkozó korlátozás. Szintén törlésre kerül az az előírás, amely a telken létesíthető épületek számát 3-ban maximálja. Ez a módosítás azt a célt szolgálja, hogy az ingatlanokon a környékbeli lakóépületekhez jobban illeszkedő, kisebb tömegű épületek épülhessenek.

Mindezen túlmenően a KÉSZ módosítási javaslat pontosítja a Lépés utca – Hosszúréti út – Szőlőlugas u. által határolt tömb északi oldalán lévő fővárosi tulajdonú ingatlan beépíthetőségét. Az ingatlan kisvárosias lakóövezetbe sorolt, azon jelenleg felszíni parkoló üzemel. A javaslat értelmében az ingatlanra lakóépület nem, ehelyett kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkciójú épület építhető csökkentett beépítési mutatókkal (25%-os beépíthetőséggel, 7,5 m-es épületmagassággal és 0,5-ös szintterületi mutatóval).

A tervmódosítás további elemeként korrigáljuk a villamos energiaellátáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére vonatkozó szabályt. Ez a rendelkezés komoly akadályt jelentett a Madárhegyi Gyermekliget beruházás villamos energia ellátása során. A módosítás értelmében a transzformátorok létesítésére vonatkozó, épületen belüli, vagy terepszint alatti elhelyezésre vonatkozó kötelezettség megszűnik.

A KÉSZ módosítás fentiekén túlmenően néhány olyan apróbb korrekciót is tartalmaz, amely a rendelet alkalmazása során merült fel. Ezen módosítások természetesen a beépítések nagyságrendjére, intenzitására érdemi hatással nem bírnak.

Véleményezés

Az építési szabályzat módosítás tervezetét 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 2024. április 22. és május 6. között véleményezhették.

A partnerségi egyeztetés részeként április 29-én online lakossági fórumot tartottunk. A lakossági fórumot az érintettek részéről élénk érdeklődés kísérte, mintegy 35 fő vett azon részt. A hozzászólók a terület beépítése ellen emeltek szót. Emellett a partnerségi egyeztetés időszakában 31 db írásos észrevételt kaptunk. Az észrevételezők döntő többsége a KÉSZ módosítás lényegét, azaz a beépítési lehetőség csökkentését figyelmen kívül hagyva szintén tiltakozását fejezte ki a terület beépítése ellen. Erre tekintettel az észrevételekre adandó választ két részre bontottuk: készítettünk egy általános választ, amely részletesen rögzíti a terület városrendezési helyzetét a hatályos fővárosi és kerületi tervek figyelembe vételével. Emellett amennyiben konkrét észrevétel is megfogalmazásra került, arra külön is reagáltunk. A véleményeket mellékeljük.

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. (Vélemények mellékelve.)

Mellékeljük továbbá a tervdokumentációt.

Fentiek alapján kérem az alábbi döntések meghozatalát:

1. az építési szabályzat módosításának támogatása, az egyeztetések továbbvitele ügyében
2. a partnerekkel folytatott egyeztetés keretében beérkezett észrevételek elfogadása, illetve el nem fogadása ügyében
3. környezeti vizsgálat szükségessége ügyében.

Budapest, 2024. június 11.

dr. László Imre polgármester megbízásából

Schreffel János

főépítész

Bódis Csaba

osztályvezető