

Tisztelt Képviselő-testület!

A volt Lágymányosi Dohánygyár épületegyüttese és a Karinthy F. út 17. sz. lakóépület közötti terület a közelmúltig átmeneti fizetős felszíni parkolóként üzemelt, továbbá a telek középső részén lévő földszintes épületben autószervív, valamint kereskedelmi és vendéglátó funkciók működtek. Az elmúlt hónapokban a hasznosítás megszűnt, az épületek elbontásra kerültek.

Az érintett területre a 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel jóváhagyott építési szabályzat (KÉSZ 2) előírásai vannak érvényben. A KÉSZ 2 alapján az ingatlan Vt-V-XI-09 építési övezetbe sorolt. Az övezeti paraméterek 4,0 általános szintterületi mutatót, 1,6 parkolási szintterületi mutatót, 75/80% terepszint feletti/alatti beépítettséget, 20% zöldfelületi mértéket határoznak meg. A paraméterekhez idomulva a szabályozási terv a telken a tömbbelsőbe nyúló terepszint felett is beépíthető építési helyet jelölt ki 4,5 és 15 méter eltartással a szomszédos telkek irányába. A nyugati irányba ezen belül 8 méter szélességben 4,5 méter magasságban korlátozza a beépítést, a többi részen a 24 méteres párkánymagassággal szabályoz.

Az ingatlan területére annak tulajdonosa, a LIVING Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap azzal a kezdeményezéssel fordult hozzánk, hogy az önkormányzat az építési szabályzat módosításának keretében

- tegye lehetővé, hogy az épület földszintjén (az utcai rész kivételével) lakófunkció elhelyezhető legyen, valamint
- a KÉSZ-ben a közhasználatra megnyitott terület, azaz a sétány esetén a közhasználat időszaka korlátozható legyen úgy, hogy tegye lehetővé az éjszakai bezárást

A fejlesztővel folytatott tárgyalások elértük, hogy a tervezett beruházás nemcsak betartja a hatályos kerületi építési szabályzatban előírt beépítési mutatókat, hanem több tekintetben a határértékek alatt marad. Így pl.

- a megengedett beépítéshez képest 1 426 m²-rel alacsonyabb általános szintterület jön létre, amely kisebb tömegű és levegősebb beépítést eredményez;
- 742 m²-rel csökken a beépítési mérték, amely lehetővé teszi a zöldfelületek bővítését és nagyobb számú fa telepítését;
- összességében akár 69 darabbal kevesebb lakás kialakítása az eredeti építési szándékhoz képest, mérsékelve a területre nehezedő forgalmi és parkolási igényeket, ezáltal hozzájárul a környezeti terhelés kisebb mértékű igénybevételéhez;
- a minimálisan előírt mértékhez képest mintegy 40%-kal nagyobb összes zöldfelületi arány valósul meg.

	Hatályos KÉSZ	Tervezett épület
Beépítés mértéke (terepszint felett)	75%	65%
Zöldfelületi arány	20%	28%

Szintterületi mutató (általános)	4	3,66
Párkánymagasság	24 m	24 m

A tulajdonos a beépítési szándékának alátámasztására az elmúlt évben telepítési tanulmánytervet készített, melyet az önkormányzat részére benyújtott. A tanulmánytervben a KÉSZ módosítás fent leírt két kérdése került részletesen kidolgozásra.

A tanulmánytervet a jogszabályi előírásoknak megfelelően 2025. december 16. és 2026. január 4. között partnerségi egyeztetésre bocsátottuk. Az ünnepi időszakra tekintettel a jogszabályban előírthoz képest a véleményezés időtartamát 15-ről 20 napra meghosszabbítottuk, emellett a meghosszabbított határidő után beérkezett észrevételeket is befogadtuk. Az egyeztetés során beérkezett lakossági észrevételek, tiltakozások hatására a képviselő-testület 2026. január 29-i ülésén változtatási tilalmat rendelt el.

A tilalom elrendelése óta többkörös egyeztetést tartottunk a fejlesztővel, valamint a környéken lakók egy részét képviselő „Lágymányos a Miénk” csoport tagjaival a továbblépés lehetőségeiről.

Fontos körülmény, hogy a fejlesztő még a változtatási tilalom elrendelését megelőzően építési engedély iránti kérelmet nyújtott be a kormányhivatalhoz, amely eljárás jelenleg a fejlesztő kérelmére felfüggesztésre került.

Ennek abban van jelentősége, hogy szakértői vélemény alapján az eljárást a benyújtás időpontjában érvényes jogszabályok alapján kell lefolytatni, azaz a benyújtást követően elrendelt tilalom az engedélyezési eljárás kimenetelére nincs hatással. A tilalom hatálya alatt azonban a kivitelezést nem lehet megkezdeni.

A hatályos jogszabályok alapján az önkormányzatnak a kerület teljes területére legkésőbb 2027. június 30-ig új településtervet kell készíteni és elfogadni. Ennek hatályba lépésével egyidőben a változtatási tilalom automatikusan megszűnik.

A beépítés nagyságának csökkentésére elvi megoldást jelenthetne az építési szabályzat módosítása, azonban ez egyrészt jelentős nagyságú kártalanítási kötelezettséget eredményezhetne, másrészt a szabályozás esetleges módosítása nem hatna ki egy folyamatban lévő eljárásra, vagy egy addig már kiadott engedélyre.

Mindezek figyelembevételével a lakosság érdekeit képviselve a későbbi tárgyalásokon arra törekedtünk, hogy a fejlesztőt meggyőzzük a terv további átdolgozására és ezzel az épület tömegének csökkentésére, egyes épületrészek (pl. a Karinthy F. út 17. alatti társasház mellé tervezett épületrész) esetleges elhagyására.

A fejlesztő azonban beépítési terveinek további csökkentésére nem mutatott nyitottságot, ezért ezt követően szándékunk arra irányult, hogy a környék lakóközösségei számára minél nagyobb mértékű kompenzációt és támogatást érjünk el.

Az egyeztetések eredményeképpen elkészült a településrendezési szerződés tervezete, amelyben a beruházással összefüggő ingatlanfejlesztői és önkormányzati feladatok és vállalások rögzítésre kerültek.

Fejlesztői vállalások a szomszédos lakóközösségek részére:

- A szomszédos Karinthy Frigyes út 17. szám társasház fejlesztéssel érintett ingatlan felé néző, közvetlenül érintett lakásainak tulajdonosai számára:
 - a lakások piaci áron történő eladási lehetősége a Beruházó részre, független igazságügyi szakértő-értékbecsítő által megállapított piaci áron, vagy
 - lakásonként nettó 3 millió forintos kompenzáció
- 30 millió Ft támogatás a Karinthy Frigyes út 17. társasház részére
- kapuzat környékének felújítása a Karinthy Frigyes út 17. szám alatti társasház részére
- kedvezményes teremgarázs férőhelyek biztosítása a Karinthy Frigyes út 17. szám alatti társasházban lakóingatlannal rendelkező tulajdonosok részére az alkalmazandó listaárhoz képest 20%-os vételárkedvezmény mellett
- udvarfelújítások lehetősége a Bercsényi u. 20-26. és a Karinthy Frigyes u. 17. szám alatti társasházak részére
- tűzfal-felújítás a Bercsényi u. 20. szám alatti társasház részére;

Fejlesztői vállalások az önkormányzat részére:

- A fejlesztési ingatlan volt dohánygyári épülettel határos, az építési szabályzatban jelölt 15,0 méter szélességű részén közhasználat elől el nem zárt magánterületet alakít ki és tart fenn saját költségen, részben parkosított, részben burkolt, utcabútorral berendezett módon. A közhasználatot időbeli korlátozással, naponta 7.00-20.00 óráig biztosítja.
- Beruházás keretében megvalósuló lakóépületben egy darab földszinti hozzávetőleg 40 m² (+/- 10%) alapterületű lakás tulajdonjogát a használatbavételi engedély véglegessé válását követő 60 (hatvan) napon belül térítésmentesen átruházza az Önkormányzat részére. A lakás értéke 60 millió Ft.
- A megvalósuló lakóépületben ténylegesen létrejövő lakásonként településfejlesztési hozzájárulást fizet Önkormányzat részére, amelynek összege a 311 lakás figyelembevételével 136.300.000. Ft. Az összeg első 50%-ának megfizetése az építési engedély véglegessé válását követő 60 (hatvan) napon belül, fennmaradó részének megfizetése a használatba vételi engedély véglegessé válását követő 60 (hatvan) napon belül esedékes.

Az önkormányzat szándéka, hogy a későbbiekben a beruházással közvetlenül érintett környező társasházak számára a lakóház felújítási pályázathoz hasonló pályázatot ír ki vissza nem térítendő támogatás formájában.

Önkormányzati vállalások:

Az önkormányzat a területre hatályban lévő kerületi építési szabályzat, azaz a KÉSZ 2 módosítását vállalja kizárólag az alábbi két pontban:

1. az önkormányzat egyetért azzal, hogy az ingatlanon létesülő épület földszintjén részlegesen lakó funkció létesüljön. Ezért támogatja, hogy a Vt-V-XI-09 építési övezetben a Karinthy Frigyes utcai telekhatártól számított 20 méteren túl a földszinten lakó rendeltetés is létesíthető legyen.
2. az önkormányzat támogatja továbbá azt, hogy az ingatlan közhasználat elől el nem zárt magánterületnek minősülő része tekintetében a közhasználat időszakos, 20:00 óra és reggel 7:00 között korlátozható legyen.

Hangsúlyozzuk, hogy a telek beépíthetőségére vonatkozó paraméterek (szintterületi mutató, beépítési százalék, zöldfelületi arány stb.) egyike sem kerül a környező lakosság számára hátrányosan módosításra!

Újbuda főépítésze a mellékelt feljegyzésében a telepítési tanulmánytervben foglaltakat támogatja, továbbá ugyanezen dokumentumban nyilatkozott a településrendezési szerződés elemeiről is.

Csatoljuk továbbá a partnerségi egyeztetésre érkezett véleményeket és az azokra adott válaszokat.

Mindezek alapján javaslom a képviselő-testületnek a telepítési tanulmánytervben foglaltak támogatását, a KÉSZ 2 módosítási folyamatának megindítását és annak során a tanulmánytervben foglalt elemek beépítését, a főépítési feljegyzés jóváhagyását, valamint a településrendezési szerződés megkötését.

Budapest, 2026. június 29.

Erhardt Attila