

Tisztelt Képviselő-testület!

A Villányi út 11-13. sz. alatti ingatlanon (volt MSZMP oktatási központ, később Általános Vállalkozási Főiskola) annak fejlesztője, a Forestay Development Kft. a lakóépület-együttes létesítését tervezi. A beruházási szándék alátámasztására a fejlesztő telepítési tanulmánytervet készített, melyet az előterjesztéshez mellékelek. A tanulmánytervben foglaltak értelmében az ingatlanon három épülettömbben összesen 165-168 lakásos lakóépület építése tervezett oly módon, hogy a Villányi út felé eső épületrészek elbontásra és újraépítésre kerülnek, így a félszint eltolásos árkádos bejárat, a karakteres földem és előtető, valamint a Villányi úti önálló épülettömb is. A Villányi úti, újonnan F+5+T (F – földszint; T - visszahúzott tetőszinti beépítés) szintes épülettömb mögött további két épületrész elhelyezése tervezett 5+T valamint 6 szintszámmal az épületegyüttest egybefogó földszinti beépítés felett, melyet egy 1 szintes épületrész köt össze a bejárat részekén.

A tanulmánytervben foglaltak alapján szükségessé válik a hatályos építési szabályzat, azaz a KÉSZ 2 ütem módosítása is, melynek a tanulmánytervben rögzített legfontosabb elemei az alábbiak:

- a szintterületi mutató értéke 2,0-ről 2,5-re emelkedik, de azzal a megkötéssel, hogy a többletet kizárólag lakótól eltérő egyéb, az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések, valamint a fő rendeltetéseket kiszolgáló helyiségek (jellemzően közösségi, kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések) kialakítására lehet fordítani.
- A beépítés mértéke a jelenlegi 50%-kal szemben differenciáltan kerül megállapításra úgy, hogy a földszinten 70%, az e feletti szinteken azonban csak 40% lehet.
- A zöldfelületi arány növekedik, a hatályos KÉSZ-ben szereplő 25%-ról 30%-ra.
- Az építési hely módosításra kerül.
- Az épületmagassági érték nem változik, ugyanakkor meghatározásra kerül olyan telekrész, melyen belül a párkánymagasság nem haladhatja meg a 8,0 métert.
- Meghatározásra kerül az épület legmagasabb pontja, amelyre jelenleg nincs előírás.

A fejlesztővel való egyeztetések kezdetén világossá tettük, hogy a fejlesztési koncepciójukat külön, előzetesen egyeztetniük szükséges a környékbeli ingatlanok tulajdonosaival, továbbá civil szervezetekkel. Ennek alapján az elmúlt hónapokban alábbi egyeztetések történtek:

Ingatlantulajdonosok:

- Ménesi út 28 társasház lakóival
- Ménesi út 30 társasház lakóival
- Ménesi út 32 társasház lakóival
- Villányi út 9. sz. társasház közös képviselőjével
- Budapest-Szentimrevárosi Szent Imre Plébánia képviselőivel

Civil szervezetek:

- Környezettudatosak Tere Újbudán (KörTér) képviselőivel
- Szentimrevárosért Mozgalommal
- Gellérthegyvédő Egyesülettel

A beruházás miatt leginkább érintett ingatlanok esetében, azaz a Ménesi út 28, 30 és 32 társasházakkal történt egyeztetés eredményeképpen a hátsó épületrészek magassági értéke 1 illetve 2 szinttel csökkentésre került és így alakult ki a telepítési tanulmánytervben rögzített szintszám és magasság. A beruházó és a társasházak között külön írásos megállapodás kötött a beépítés ügyében.

A tanulmánytervet a vonatkozó jogszabály előírásai értelmében 2026. április 30-tól 2026. május 18-ig partnerségi egyeztetésre bocsátottuk. Az érintett lakosság és civil szervezetek nagyfokú érdeklődést mutattak a tervezet iránt, ami mintegy 70 db beérkezett véleményben nyilvánult meg. A kiterjedt és fent részletezett előzetes egyeztetéseink ellenére a beérkezett véleményekben a véleményezők aggályokat fogalmaztak meg a tervezett beruházással kapcsolatban. A beérkezett véleményeket az előterjesztéshez mellékeljük, továbbá az arra adott válaszainkat is, melyről a képviselő-testületnek döntenie szükséges.

A telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész is véleményezte, az ezzel kapcsolatos feljegyzését az előterjesztéshez mellékeljük.

A partneri véleményezést követően az elmúlt napokban a fejlesztő, a Szentimrevárosért Mozgalom, valamint a Gellérthegyvédő Egyesület tagjai között újabb egyeztetésre került sor, mely alapján e két civil szervezet korábbi véleménye finomodott, már nem utasítják el a tervezett beruházást. A fejlesztő egyeztetést kezdeményezett a Környezettudatosak Tere Újbudán (KörTér) képviselőivel is, melyre végül nem került sor, de az egyesület rövid írásos véleményt fogalmazott meg, melyben rögzítik, hogy a szomszédos ingatlantulajdonosokkal egyeztettek és ez alapján a beruházást élehetőnek tartják. Mindkét véleményt mellékeljük az előterjesztéshez.

A KÉSZ módosítása egyébiránt folyamatban van, terveink szerint a júniusi ülésen tárgyalhatja a képviselő-testület. Szintén a júniusi ülésre kívánom előterjeszteni a fejlesztővel megkötendő településrendezési szerződés tervezetét.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntések meghozatalára.

Budapest, 2026. május 27.

Erhardt Attila