

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biggeorge Property 2025. decemberében kártalanítási igénybejelentést tett az önkormányzat részére a Budafoki út 70. sz. alatti telek ügyében. A kártalanítási igénybejelentést az ingatlan tulajdonosa arra alapozta, hogy az önkormányzat a KÉSZ 1. ütem 2025. szeptemberi felülvizsgálata során számára hátrányosan módosította az építési szabályzatot.

A KÉSZ 1. felülvizsgálatának készítési folyamata során a beépítési mutatók meghatározása a képviselő-testület 2023. júniusában elfogadott 137/2023. (VI. 15.) XI.ÖK számú határozatában foglaltak alapján történt. E döntésben a képviselő-testület meghatározta azon irányelveket, amelyeket a KÉSZ 1. ütem (és az albertfalvai városrész területét magában foglaló KÉSZ 9. ütem) felülvizsgálata során alkalmazni szükséges. Ezen irányelvek közül kiemelendő, hogy a változtatási tilalommal érintett területek esetében a beépítési intenzitást 20%-kal csökkenteni, a zöldfelületi arányt 5%-kal növelni szükséges, továbbá vegyes intézményi övezetbe sorolt területeken meg kell határozni a létesíthető lakások számát. A Budafoki út 70. sz. ingatlan is változtatási tilalommal érintett volt, tehát fenti elhatározások az ingatlan vonatkozásában érvényesítésre kerültek.

A Budafoki úti telek tekintetében a beépítési mutatók az alábbiak szerint változtak:

	Korábbi KÉSZ 1	Hatályos KÉSZ 1
beépíthetőség terepszint felett	50 %	50 %
beépíthetőség terepszint alatt	65 %	65 %
épületmagasság (min-max)	12-28 m, a telek <u>kétharmadán</u> 45m-es magasság	12-28 m, a telek <u>egyharmadán</u> 45 m-es magasság
általános célú szintterületi mutató	2,85	2,6 (de a Galvani híd tágasabb hídfőtere miatti kisebb telekterületre számolva, az építhető szintterületet összesen 20 %-kal csökkentve)
parkolási célú szintterületi mutató	1,2	1,2
zöldfelület	30 %	35 %
lakások száma	nincs lakásszám korlát	lakások számára vonatkozóan előírás tervezett
létesíthető szintterület	172.784 m ²	138.227 m ²

Tekintettel arra, hogy erre a KÉSZ 1 alá tartozó telekre, nem a KÉSZ1 2017.május-i jóváhagyásakor került sor az építési szabályok megállapítására, hanem csak később, 2018. december 4-én, megállapítható, hogy a beépítési mutatók megváltoztatására az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül került sor, így a tulajdonosnak a vonatkozó jogszabály értelmében jogalapja keletkezett a kártalanításra.

Emiatt az önkormányzat vezetése 2026. januárban tárgyalásokat kezdeményezett az ingatlan tulajdonosával, a Biggeorge Propertyvel. A tárgyalások a Budafoki út 70. sz. ingatlanon kívül kiterjedtek a szintén a fejlesztő tulajdonában lévő Fehérvári út 89-95. sz. alatti, a Hauszmann A. u. 7. sz. alatti, valamint a Barázda utca 3. sz. alatti ingatlanokra is. Utóbbi 3 ingatlan szabályozása is a KÉSZ 1 felülvizsgálat során változott, azonban kártalanítási igény ezek kapcsán nem merülhet fel, mivel a változásra 8 évvel a korábbi KÉSZ1 elfogadása után került sor

A több hónapon keresztül zajló folyamatos tárgyalások eredményeképpen a négy ingatlan ügyében olyan kompromisszum született, ami nem állítja vissza az ingatlanok a 2018-tól 2025-ig hatályos beépítési mértékeit, ugyanakkor kompenzációként, csomagban módosít egyes beépítési paramétereken. Ez alapján elkészült a fenti négy ingatlan beépítését megalapozó telepítési tanulmányterv, amely az egyes ingatlanokra az alábbiakat tartalmazza:

1. Budafoki út 70. sz. ingatlan

Az egyeztetések során sikerült elérni, hogy a beépítés nagyságrendjét tekintve a fejlesztői cél ellenére ne a korábbi szintterület kerüljön visszaállításra, hanem egy köztes állapot, amely 156.750 m² beépítést tesz lehetővé. Ez hozzávetőlegesen az átlagát jelenti a korábbi szabályozás által lehetővé tett 172.784 m²-nek, valamint a hatályos szabályozásban rögzített 138.227 m²-nek.

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 hálószoba 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 e terület kiterjedése növekszik.

Sikerült elérni, 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. Tekintettel arra, hogy a telkek nem lesznek kerítéssel elválasztva, a gyalogos kapcsolatok a terület 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.)

2. Fehérvári út 89-95. sz. ingatlan

Ezen ingatlan tekintetében is kompromisszum született a beépítés nagyságrendjét illetően. A korábbi 3,0-as és a 2025. szeptemberben elfogadott szabályozásban lévő 2,5-ös szintterületi mutató helyett 2,75-ös értékben állapodtunk meg a fejlesztővel. Ez mintegy 36.900 m² beépítést tesz lehetővé a leszabályozás után kialakuló 13.400 m²-es telken.

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 Mérnök 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.

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

A tervek szerint 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 lakó apartmanokból álló épület funkcióváltása tud megvalósulni.

Az elkészült telepítési tanulmánytervet június 15. és június 30. között partnerségi egyeztetésre bocsátottuk. A partnerek értesítése a szokásos csatornákon (Újbuda újság, kerületi honlap, közösségi média, közterületi hirdetőtáblák) történt. Határidőben 1 db vélemény érkezett, ezt és a véleményre adott választ mellékeljük.

Elkészült a településrendezési szerződések tervezete is, amely az egyes projektekre külön készült, de az új beépítéssel nem járó Hauszmann A. utcai, valamint Barázda utcai projektekre egy közös TRSZ-t készítettünk elő.

A településrendezési szerződésekben az önkormányzat vállalja, hogy

- a telepítési tanulmánytervben foglalt beépítési paraméterek figyelembevételével módosítja a hatályos építési szabályzatot, azaz a KÉSZ 1 ütemet.
- a 2027. évben készítendő Településtervben (TRSZ-beni megfogalmazás szerint: KÉSZ 2027) is figyelembe veszi az egyeztetések során közösen meghatározott, és a TRSZ-ben is rögzített beépítési paramétereket

A településrendezési szerződésekben a fejlesztő vállalja

1. Budafoki út 70. sz. ingatlan tekintetében:

- az ingatlan melletti, a telekhatár és a Duna folyam közötti terület, azaz a Duna parti sétány kialakításának költségét mintegy 500 millió Ft értékben
- lakásonként 800.000 Ft (összesen: kb. 2 Mrd Ft) településfejlesztési hozzájárulás megfizetését a TRSZ-ben lévő ütemezés szerint
- gyalogos használat biztosítását közhasználatra történő átadással a Budafoki út és a Duna parti sétány között

2. Fehérvári út 89-95. sz. ingatlan tekintetében:

- lakásonként 800.000 Ft (összesen: 407 mFt) településfejlesztési hozzájárulás megfizetését a TRSZ-ben lévő ütemezés szerint
- a Kocsis utca Fehérvári út és Petzvál J. u. közötti szakasza 15,0 méteres szélességű közterületként kiszabályozásra kerül, melyen legalább egyoldali fasort telepít, majd a kialakított közterülete az önkormányzat tulajdonába adja

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

- lakásonként 800.000 Ft (összesen: 146 mFt) településfejlesztési hozzájárulás megfizetését a TRSZ-ben lévő ütemezés szerint

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

Mindezek alapján javaslom a képviselő-testületnek a telepítési tanulmánytervben foglaltak támogatását, a KÉSZ 1 módosítási folyamatának megindítását és annak során a tanulmánytervben foglalt elemek beépítését, a főépítési feljegyzés jóváhagyását, valamint a településrendezési szerződések megkötését.

Budapest, 2026. június 29.

Erhardt Attila