

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Kelenföld és Órmező városrészek területét magában foglaló KÉSZ 1. ütem felülvizsgálati terve. A tervekészítés az utóbbi évek legnagyobb szabású városrendezési feladatát jelentette, amely – elfogadása esetén – jelentős változást fog gyakorolni Újbuda ezen városrészeinek jövőbeli arculatára.

A tervekészítés megindítását követően a tervezés irányát és folyamatát számos tényező befolyásolta. Az egyik ilyen lényeges körülmény, hogy az önkormányzat 2022. szeptemberében változtatási tilalmat rendelt el a Kelenföldi Városközpont területére, majd ugyanezen év decemberében Kelenföld és Albertfalva területén mintegy 40 területegységre. 2023. júniusában a képviselő-testület 137/2023. (VI. 15.) XI.ÖK számú határozatában 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 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. Az irányelvekben foglaltakat azonban nem csak a tilalommal érintett területeken, hanem általános jelleggel más, vegyes intézményi területeken is következetesen érvényesítjük.

A KÉSZ 1. ütem készítését befolyásolta továbbá a Déli Körvasút telepítési tanulmányterve, melyet 2024. szeptemberében a képviselő-testület 194/2024. (IX. 19.) XI.ÖK határozatával elfogadott. A határozat alapján a telepítési tanulmánytervben foglaltakat a KÉSZ 1. felülvizsgálat során a dokumentációba be kellett építeni.

A KÉSZ 1. ütem tervezési területét érinti a Kelenföldi Intermodális Csomópontra (IMCS) vonatkozó kormányzati terv is, amely a vasútállomás órmezői oldalán autóbuszterminál, valamint többszintes parkolóház építését tartalmazza. Az ezzel kapcsolatos szabályozási változásokat is a KÉSZ 1. felülvizsgálat során kellett kezelni. Fontos körülmény, hogy a tervezett beruházás szükségessé teszi Budapest Településszerkezeti Tervének valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzatnak a módosítását is. Ezen tervek módosítása a Fővárosi Közgyűlés hatáskörébe tartozik, mellyel kapcsolatban ki kell emelni, hogy a főváros várhatóan csak november-december hónapban tűzi napirendre a módosítás ügyét. Tekintettel arra, hogy a fővárosi döntésnek meg kell előznie a kerületi döntést, jelen felülvizsgálati tervből kiemeltük az IMCS-re vonatkozó elemeket és ezeket a fővárosi döntést követően fogom a képviselő-testület elé terjeszteni.

Külön meg kell említeni a Kelenföld Városközpont területét, amelynek beépítési lehetőségeit szintén újra szabályozta a terv. A testületi határozatban szereplő irányelvek természetesen e területen is érvényesítésre kerültek.

Fentiekén túlmenően még számos kisebb horderejű, de a felülvizsgálatot befolyásoló változtatási szándékot kellett a tervben megjeleníteni. Ilyen például a tervezett Galvani hídhoz kapcsolódó Galvani út északi oldala helybiztosításának szabályozása, vagy a Vasút utca-Bartók Béla út sarkán tervezett református templom szabályozása.

A felülvizsgálatnak elfogadásával és hatályba lépésével a KÉSZ 1 területére 2022. évben elrendelt változtatási tilalmak feloldásra kerülnek. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a Tétényi út - Etele út – Bártfai u. – Vahot u. által határolt területre (Kelenföld Városközpont) változtatási tilalom elrendeléséről szóló 26/2022. (IX.2.) XI.ÖK rendelet hatályát veszti, továbbá a

Kelenföld, Albertfalva és Órmező egyes területeire változtatási tilalom elrendeléséről szóló 47/2022. (XII.15.) XI.ÖK rendelet oly módon módosul, hogy annak területi hatályából kivételre kerülnek a KÉSZ 1 területi hatálya alá tartozó területek.

Az építési szabályzat módosítás tervezetét az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel a vonatkozó jogszabály rendelkezései alapján (általános eljárásban) egyeztettük. A partnerek értesítése az önkormányzat közterületi hirdetőtábláin, az önkormányzat honlapján és az Újbuda újságban valamint a közösségi médiában megtörtént. A partnerek a tervezetet 2025. július 14. és augusztus 17. között véleményezhették. A partnerségi egyeztetés részeként augusztus 11-én online lakossági fórumot tartottunk.

A partnerségi egyeztetés során számos vélemény érkezett, ezek közül több ingatlanfejlesztő is kifogásolta a beépítési intenzitás csökkentésére, valamint a lakásszám korlátozására vonatkozó előírásokat. A Körtér – Környezettudatosak tere Újbudán civil szervezet viszont további szigorításokra tett javaslatot a tervben. A partnerségi véleményezés eredményeképpen – különösképpen a Körtér civil szervezet észrevételei alapján – a tervezetbe új elem került be: azon vegyes intézményi övezetbe sorolt ingatlanokra, melyek területe meghaladja a 8000 m² területnagyságot, legalább 100 lakás építése esetén településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettséget írtunk elő. Ezzel az eszközzel az önkormányzat az eddigieknél hatékonyabban tudja érvényesíteni a fejlesztések következményeinek viselésében az ingatlanfejlesztői részvételt és kötelezettség vállalást.

A beérkezett véleményekről a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság szeptember 3-án tartott ülésén hozott 296/VGB/2025. (IX.3.) sz. határozatával döntött.

Az Állami Főépítészről a záró szakmai vélemény kiadását megkértük, a vélemény azonban az előterjesztés készítésekor még nem áll rendelkezésünkre. A véleményt megérkezését követően az előterjesztéshez csatolni fogjuk.

Fentiek alapján javaslom a képviselő-testületnek az építési szabályzat módosítás elfogadását.

Budapest, 2025. szeptember 11.

Erhardt Attila