

Tisztelt Képviselő-testület!

A kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolt Barackmag u. 1483/1 hrsz-ú ingatlan és a szomszédságában lévő állami tulajdonban, a Pilisi Parkerdő Zrt vagyonkezelésében lévő Rupp-hegy természetvédelmi terület közötti határvonal régóta rendezetlen, amely nem szolgálja a természetvédelmi érdekeket, emellett hátrányosan befolyásolja a 1483/1 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségét is.

A lakóterületi ingatlan tulajdonosa a BFVT Kft-vel telepítési tanulmánytervet készíttetett, melyet az önkormányzat részére megküldött. A tanulmányterv – melyet mellékelek – javaslatot adott a Rupp-hegyi erdőterület övezeti határának módosítására a 1478/4 hrsz.-ú és 1483/1 hrsz.-ú telkek határának alakítása céljából, az érintett Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület táji, természeti értékeinek figyelembevételével.

A tanulmányterv célja javaslattétel olyan telekhatár-rendezésre, amely megalapozza a kerületi építési szabályzat, továbbá Budapest Településszerkezeti Terve és a Fővárosi Rendezési Szabályzat módosítását és amelyben a telkek, illetve övezetek nagysága kizárólag a törvényben előírt szükséges mérték szerint módosul és geometriai lehatárolásuk kedvezőbbé válik.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében zöldterület vagy erdőterület átsorolása esetén a megszűnő zöldterület vagy erdőterület nagyságával azonos nagyságú csereterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Fenti előírás értelmében a kertvárosias lakóövezetbe (Lke-3) sorolt terület nagysága 61 m² -rel csökken, míg az erdőövezet (Ek) ugyanennyivel nő.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a tervezett változtatás a védett erdőterületre – a területi növekmény, valamint a kedvezőbb geometriai kialakítás miatt – pozitív hatást eredményez. A lakóterület esetében ugyancsak pozitív hatásként jelentkezik a beépíthetőség szempontjából kedvezőbb telekgeometria.

A tanulmánytervet a vonatkozó jogszabály alapján partnerségi egyeztetésre bocsátottuk. Az egyeztetés során a tervvel kapcsolatban vélemény nem érkezett. Ezzel kapcsolatban jelzem, hogy a tervezett változtatás az érintett két ingatlan tulajdonosán kívül más személyt vagy szervezetet nem érint, közérdeket nem sért.

A tanulmányterv alapján szükségessé válik a Madárhegy, Rupphegy és Gazdagrét területére vonatkozó kerületi építési szabályzat, azaz a KÉSZ 5 ütem módosítása. A módosítási folyamat megindításához háromoldalú településrendezési szerződés-tervezetet készítettünk elő. A TRSZ-ben az lakóterületi ingatlan tulajdonosa vállalja a KÉSZ módosítás költségének viselését, a kiválasztott vállalkozó pedig a tervmódosítás elkészítését.

Újbuda főépítésze a mellékelt feljegyzésében a telepítési tanulmánytervben foglalt módosításokat támogatja, továbbá ugyanezen dokumentumban meghatározta a KÉSZ módosítás megalapozó vizsgálatának, valamint alátámasztó javaslatának tartalmi elemeit.

Mindezek alapján javaslom a képviselő-testületnek a telepítési tanulmánytervben foglaltak támogatását, a KÉSZ módosítási folyamatának megindítását és ennek részeként a főépítési feljegyzés jóváhagyását, valamint a településrendezési szerződés megkötését.

Budapest, 2025. szeptember 11.

Erhardt Attila