

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzata 2025. december 16. és 2026. január 4. között bocsájtotta partnerségi egyeztetésre a Karinthy Frigyes út 17. sz. alatti ingatlanokra (hrsz.: 4197/7 és 4197/8) elkészült telepítési tanulmánytervet. A tanulmányterv tartalma szerint az ingatlanokon elsősorban lakáscélú beruházás tervezett.

A beruházás keretében hozzávetőlegesen 310 lakás valósulna meg.

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 partnerségi egyeztetés során olyan nagy mennyiségű lakossági észrevétel, tiltakozás érkezett, amit az önkormányzat vezetése nem hagyhat figyelmen kívül.

Mivel a vonatkozó kerületi építési szabályzat módosítása jelenleg folyamatban van, a felülvizsgálat kiterjeszthető tárgyi ingatlanokra is annak érdekében, hogy azok hasznosítása a környékbeli lakók számára megnyugtató megoldást kínáljon.

Azon okból, hogy a tervezett beruházás a beruházó által kívánt formájában ne valósulhasson meg, a közérdekre figyelemmel a Bercsényi – Karinthy Frigyes út – Budafoki út – Október huszonharmadika utca által határolt telektömbre változtatási tilalom elrendelése szükséges, így jelen előterjesztésben erre teszünk javaslatot.

A változtatási tilalom elrendelését a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 85-86. §-a teszi lehetővé. Ennek értelmében önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A változtatási tilalom a helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – rendelhető el

A Méptv.86. § (4) bekezdésének értelmében a változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű

bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad. Ez az előírás garanciát jelent arra, hogy az építési szabályzat elfogadásáig visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg vagy ne folytatódhassanak.

A változtatási tilalom csak a feltétlenül szükséges ideig, a módosítás alatt lévő építési szabályzat hatályba lépéséig marad hatályban. Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékelt rendeletervezetben pontosan körülhatárolt területre vonatkozó változtatási tilalom elfogadására.

Budapest, 2026. január 27.

Lados Tamás

Naszáros Zsófia

Németh Gyöngyvér Valéria

Barabás Richárd

Kreitler-Sas Máté