



Előterjesztés a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság 2025. november 12-i ülésére

Tárgy: Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2018. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet (KÉSZ 9. ütem) felülvizsgálata

Tisztelt Bizottság!

Újbuda Önkormányzatának megbízása alapján elkészült az Albertfalva városrész területét magában foglaló kerületi építési szabályzat, azaz a KÉSZ 9. ütem felülvizsgálati terve. A tervezési folyamat régóta zajlik, ugyanakkor a szerződés megkötése óta a tervezés irányát és folyamatát számos tényező befolyásolta. Az egyik ilyen lényeges körülmény, hogy az önkormányzat 2022. decemberében változtatási tilalmat rendelt Kelenföld és Albertfalva területén mintegy 40 területegységre. Ezt követően 2023. júniusában a képviselő-testület 137/2023. (VI. 15.) XI.ÖK számú határozatában meghatározta azon irányelveket, amelyeket a KÉSZ 9. ütem (és a már jóváhagyásra került KÉSZ 1. 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. Ezen elvet a tervben a tilalommal érintett területeken mindenhol, de azon túlmenően más területeken is következetesen érvényesítjük.

A KÉSZ 9. ütem készítése során a rendelet-tervezetbe számos olyan előírást és követelményt beépítettünk, melyet a KÉSZ 1 felülvizsgálatban korábban már alkalmaztunk. Ilyen például a településrendezési szerződés kötési kötelezettség a 8000 m² területnagyságot meghaladó, Vt-M-XI, Vi-2-XI, Ln-T-XI-I építési övezetekbe sorolt ingatlanoknál olyan építési tevékenység esetén, amelynek eredményeképpen legalább 100 lakás létesül.

Szintén a KÉSZ 1 mintájára szabályoztuk a településközponti és a vegyes intézményi és egyes lakóterületi intézményi építési övezetekbe sorolt területeken a lakó rendeltetés elhelyezésére vonatkozó, valamint a munkásszállás elhelyezhetőségére vonatkozó előírásokat. Az épületek legmagasabb pontjára vonatkozó szabályok is beépültek a KÉSZ 9-be, de a KÉSZ 1-hez képest annyi különbséggel, hogy a kisvárosias lakóterületekre az általánostól eltérő, szigorúbb előírást építettünk be.

Külön figyelmet szenteltünk a tervezési területen belül lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozó beépítési szabályok kialakítására, így többek között több körben egyeztetettük a Szerémi út – Kondorosi út sarkán lévő 43626/3 hrsz-ú ingatlanra, valamint a Hunyadi János út 43587/12 hrsz-ú ingatlanra (Buda-Hold Kft telephely) tervezett szabályozást.

Fentiekén túlmenően még számos kisebb horderejű, de a felülvizsgálatot befolyásoló változtatási szándékot kellett a tervben megjeleníteni.

A tervezetet az államigazgatási szervekkel, valamint a partnerekkel a vonatkozó jogszabály rendelkezései alapján egyeztetjük. A partnerek értesítése az önkormányzat közterületi hirdetőtábláin, az önkormányzat honlapján, az Újbuda újságban valamint az önkormányzat közösségi oldalán megtörtént. A partnerek a tervezetet 2025. október 22 – november 5. közötti időszakban véleményezhették.

A partnerségi egyeztetés részeként október 30-án online lakossági fórumot tartottunk. A partnerségi egyeztetés során ingatlanulajdonosoktól és -fejlesztőktől kaptunk észrevételeket, javaslatokat. Az ingatlanfejlesztői véleményekben közös, hogy sérelmezik az adott területre vonatkozó beépítési intenzitás csökkentést, továbbá a lakásszámra vonatkozó korlátozásokat.

Az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben előírt államigazgatási szerveket megkerestük és kértük véleményüket a tervvel kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan. A megkeresésre választ adó szervek közül egyik szerv sem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Mellékeljük a környezeti vizsgálat kérdésében az államigazgatási szervek véleményét, a partnerek által adott véleményeket, továbbá a korrigált tervdokumentációt.

Fentiek alapján kérem az alábbi döntések meghozatalát:

1. az építési szabályzat módosításának támogatása, az egyeztetések továbbvitele ügyében
2. a partnerekkel folytatott egyeztetés keretében beérkezett észrevételek elfogadása, illetve el nem fogadása ügyében
3. környezeti vizsgálat szükségessége ügyében.

Budapest, 2025. november 6.

dr. László Imre polgármester megbízásából

Barta Ferenc
főépítész

Bódis Csaba
osztályvezető