

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzatának megbízása alapján elkészült az Albertfalva városrész teljes területét, valamint Kelenföld déli részét magában foglaló kerületi építési szabályzat, azaz a KÉSZ 9. ütem felülvizsgálati terve. A tervezési folyamat hosszú idő óta 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 átlagosan 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 egyeztetttük 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.

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

A felülvizsgálat elfogadásával és hatályba lépésével a Kelenföld, Albertfalva és Órmező egyes területeire változtatási tilalom elrendeléséről szóló 47/2022. (XII.15.) XI.ÖK rendelet hatályát veszti, a tilalom feloldásra kerül. (A tilalmi rendelet KÉSZ 1 ütem területére vonatkozó részei már korábban hatályát veszítették.)

Az építési szabályzat módosítás tervezetét a partnerekkel a vonatkozó jogszabály rendelkezései alapján (egyszerűsített eljárásban) egyeztetttük. A partnerek értesítése az önkormányzat közterületi hirdetőtábláin, az önkormányzat honlapján és az Újbuda újságban valamint a közösségi médiában megtörtént. A partnerek a tervezetet 2025. október 22. és november 5. között véleményezhették. A partnerségi egyeztetés részeként október 30-án 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 beérkezett véleményekről a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság november 12-én tartott ülésén hozott 375/VGB/2025. (XI.12.) sz. határozatával döntött.

Az Állami Főépítész részére az államigazgatási egyeztetés lefolytatása, valamint záró szakmai vélemény kiadása érdekében a dokumentációt és az iratanyagot megküldtük, a záró 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. november 27.

Erhardt Attila