



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉPI OSZTÁLY
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10
Web: www.ujbuda.hu

Előterjesztés a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság 2026. június 3-i ülésére

Tárgy: Gellérthegy, Szentimreváros, Lágymányos városrészek területére vonatkozó KÉSZ 2. ütem módosítása

Tisztelt Bizottság!

Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Gellérthegy, Szentimreváros, Lágymányos városrészek területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ 2. ütem) módosítása.

A módosítás elemei:

1. Ferencváros – Kelenföld vasútvonal vasútfejlesztése és környezetrendezése

A képviselőtestület 2024. szeptemberi ülésén tárgyalta a Ferencváros – Kelenföld vasútvonal XI. kerületi budai oldal vasútfejlesztésének és környezetrendezésének telepítési tanulmánytervét, melyet 194/2024. (IX. 19.) XI.ÖK határozattal elfogadott. A határozat rögzíti, hogy a telepítési tanulmánytervben foglalt elemeket a vonatkozó KÉSZ-ekbe beépíti. E határozat alapján a vasút déli oldalára vonatkozó szabályozási elemek a KÉSZ 1 ütem módosításába már korábban beépültek, és jóváhagyásra kerültek. Az északi oldali szabályozások pedig jelen módosításba kerültek beépítésre. Az elfogadás óta a környezetrendezésének tervfelülvizsgálat keretében elkészült engedélyezési tervei véglegesítésre kerültek és engedéllyel rendelkeznek. Jelenleg a kiviteli tervezést megelőző tenderdokumentáció készítése van folyamatban. A vasútfejlesztéssel és a környezetrendezéssel összefüggő KÉSZ-2 módosításokat jelen tervdokumentációban ezért az elfogadott terveknek megfelelően aktualizáltuk.

A KÉSZ módosítás területegységenként mutatja be a módosuló szabályozási elemeket. Minden területi egység tekintetében rögzíti a vasút céljára szolgáló területek határait, azaz a kisajátítandó területeket, meghatározza a zöldterületek és közlekedési területek határait, valamint ezekhez építési követelményeket rendel hozzá.

2. Diószegi út 37. sz. alatti ingatlanra vonatkozó szabályozás módosítása

Újbuda Önkormányzata 2020. évben hosszú és eredményes tárgyalási folyamatot követően településrendezési szerződést kötött a Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Befektetési Alappal a Diószegi út 37. sz. alatti ingatlan (volt ÉMI labor) beépítésére. A TRSZ-ben a szerződő felek megállapodtak abban, hogy az ingatlanon a fejlesztő irodaépületet létesít, melynek beépítési mutatói lényegesen alatt maradnak az építési szabályzatban lehetővé tett beépítési mutatóknak. Így például a szintterületi mutató 40%-kal, 3,0-ról 1,8-ra csökkentésre került. Ezzel az

önkormányzat elérte, hogy a korábbi szabályozás adta keretnél lényegesen kisebb környezeti terhelésű épület létesüljön. A szerződésben szereplő beépítési mutatók a kerületi építési szabályzatba is átvezetésre kerültek.

A projekt ezt követően telekalakítási, majd építési engedélyt kapott és megindult a kivitelezés is. Időközben azonban a piaci helyzet jelentősen megváltozott, az irodaházakra vonatkozó kereslet nagyrészt a Covid következtében lecsökkent, a projekt gazdaságilag ellehetetlenült. Ennek következményeként a földmunkák és a pincetömb kiemelés elvégzése után a kivitelezés megállt és azóta sem folytatódott. Jelenleg tehát egy hosszú idő óta fennálló, félbemaradt állapot látható, amely sem az ingatlanfejlesztő, sem a környezet számára nem megfelelő.

Az ingatlanfejlesztő az elmúlt évben új fejlesztési koncepcióval kereste meg az önkormányzatot, melynek lényege, hogy irodaépület helyett lakóépületet létesítene a területen. Az új lakóépület építészeti kialakításáról és feltételrendszeréről többkörös tárgyalást követően 2026. januárban településrendezési szerződés került megkötésre. A TRSZ-ben az önkormányzat vállalta a KÉSZ módosítását.

Ezen előzmények alapján jelen módosítás az ingatlan ügyében az alábbi előírásokat tartalmazza:

- a telek beépítési mértéke terepszint felett 50%-ról 45%-ra, terepszint alatt 65%-ról 60%-ra csökken
- az épületmagassági érték 19,0 méterről 16,5 méterre csökken
- az általános célú szintterületi mutató 1,8-ről 1,55-re csökken
- a zöldfelületi arány 35%-ról 40%-ra növekszik

Mindezekon túlmenően a környező lakók számára további kedvező változásokat sikerült elérni, melyek közül kiemелendő, hogy a Villányi út felé a tervezett épület kissé nagyobb távolságot tart, valamint ugyanitt a tervezett épület párkánymagassági értéke alacsonyabb lesz. Ezen változások alapján a szomszédos Villányi úti épület benapozottsága jelentősen javul.

1. Egyéb módosítások

A KÉSZ 2 anyagában több olyan, területhez nem kötött, a normaszöveget érintő általános előírást emeltünk be, melyeket az elmúlt évben a KÉSZ 1 és a KÉSZ 9 rendeletébe is beépítettünk.

2. Villányi út 11-13. sz. alatti ingatlan szabályozása

A módosítási dokumentáció eredetileg tartalmazta a Villányi út 11-13. sz. alatti ingatlan szabályozását is, amely a partnerségi egyeztetésre kiküldött anyagban is szerepelt. Az ingatlan beépítése ügyében telepítési tanulmányterv (TTT) készült annak érdekében, hogy annak elemei a KÉSZ jelen módosításába beépítésre kerüljenek. A TTT a képviselő-testület május 28-i ülésének napirendjén szerepelt, ugyanakkor arról a képviselő-testület döntést nem hozott. Ez azt jelenti, hogy nem született meg az a felhatalmazás, amely a KÉSZ módosításba történő beépítésről rendelkezik. Ez alapján jelen előterjesztéshez mellékelte dokumentáció a Villányi út szabályozását nem tartalmazza.

Egyeztetési eljárás

A tervezetet a partnerekkel a vonatkozó jogszabály rendelkezései alapján egyeztettük. A partnerek értesítése az önkormányzat közterületi hirdetőtábláin, az önkormányzat honlapján, az Újbuda újságban valamint az önkormányzat közösségi oldalán megtörtént. A partnerek a tervezetet 2026. május 8 – május 22 közötti időszakban véleményezhették. A beérkezett véleményeket és az azokra előkészített válaszokat az előterjesztéshez mellékeljük.

A partnerségi egyeztetés részeként 2026. május 18-án online lakossági fórumot tartottunk. A lakossági fórum eredményesen lezajlott, a részt vevő érdeklődők a felvetett kérdésekre választ kaptak.

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.

Fentiek alapján kérem az alábbi döntések meghozatalát:

1. az építési szabályzat módosításának támogatása, az egyeztetések továbbvitele ügyében
2. a partnerségi egyeztetés során érkezett vélemények elfogadása, el nem fogadása ügyében
3. környezeti vizsgálat szükségessége ügyében.

Budapest, 2026. május 29.

dr. László Imre polgármester megbízásából

Barta Ferenc
főépítész

Bódis Csaba
osztályvezető