

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzata 2018. évben alkotta meg a Sasad és Sashegy városrészek területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló rendeletet, azaz a KÉSZ 3. ütemet.

A rendelet területi hatálya alá tartozó, a Sashegy Természetvédelmi Terület közvetlen szomszédságában lévő Bod Péter utcában és környezetében a KÉSZ 3 jelentősen megváltoztatta (megemelte) a lakóövezetbe sorolt területek beépítési mutatóit és előírásait a korábban érvényes tervhez képest. A beépítési intenzitást legjobban kifejező viszonyszám, azaz a szintterületi mutató a korábbi 0,4-ről 0,75-re növekedett, ezzel párhuzamosan a beépítés mértéke 25%-ról 30%-ra, az épületmagasság 5,0 méterről 6,0 méterre megemelésre került, miközben a zöldfelületi arány 65%-ról 55%-ra csökkent. A változtatások 3 telektömbben, mintegy 25 db ingatlant érintettek. Fontos körülmény, hogy a magasabb szintű fővárosi tervek azaz a Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat 2015-ben és 2017-ben megváltoztatott keretei (azaz az érintett terület övezetének megváltoztatása) a változtatásokat lehetővé tették, ugyanakkor a mutatók megemelését a meglévő épületek beépítési karaktere nem feltétlenül indokolta, tekintettel arra, hogy a korábbi (2018 előtti) beépítési kondíciókat a beépült ingatlanok egy része túllépi ugyan, de a jelenleg hatályos beépítési mutatókat nem éri el.

A változtatások ellen a polgármesteri fogadóórán, továbbá írásos megkeresésekben az érintett lakók több alkalommal, az elmúlt évben és idén is tiltakoztak, a korábbi beépítési mutatók visszaállítását kérő levelüknek több mint 30 aláírással adtak nyomatékot.

Fentiek alapján szükségessé vált a KÉSZ 3 felülvizsgálati folyamatának megindítása az érintett telektömbök vonatkozásában, melyre a településtervezési szerződés a közelmúltban megkötésre került.

Annak érdekében, hogy a felülvizsgálati folyamat befejezéséig, azaz a módosítandó KÉSZ 3 hatályba lépéséig a hatályos KÉSZ alapján a beépítések ne folytatódhassanak, az érintett 3 telektömbre változtatási tilalom elrendelése szükséges, így jelen előterjesztésben erre teszek javaslatot.

A változtatási tilalom elrendelése közérdeket szolgál, annak célja a visszafordíthatatlan változások, a terület olyan módon történő beépítésének megelőzése, amelyek ellentétesek lehetnek a megalkotandó építési szabállyal.

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. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékelt rendelettervezetben pontosan körülhatárolt területre vonatkozó változtatási tilalom elfogadására.

Budapest, 2025. február 14.

Erhardt Attila