

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzatának megbízása alapján elkészült a Madárhegy-Rupphegy-Gazdagrét városrészek területére vonatkozó KÉSZ 5. ütem módosítása. A módosítás kizárólag a Barackmag utcában lévő egyik lakóingatlan és a szomszédos erdőterület között telekhatár rendezés megvalósítását célozta meg.

Előzmények

A képviselő-testület 2025. szeptemberi ülésén tárgyalta a Barackmag u. 1483/1 hrsz-ú ingatlan és a szomszédságában lévő 1478/4 hrsz-ú ingatlan telekhatárrendezésére irányuló telepítési tanulmánytervet. A képviselő-testület 341-342/2025. (IX. 25.) XI.ÖK határozat számú határozataival támogatta a telepítési tanulmányterveben foglalt határrendezést, továbbá döntött az érintett területre vonatkozó kerületi építési szabályzat, azaz a KÉSZ 5 ütem módosítási folyamatának megindításáról.

A KÉSZ módosítás tartalma

Megállapítható, hogy a kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolt Barackmag u. 1483/1 hrsz-ú ingatlan és az azzal határos erdőterületi övezetbe sorolt, állami tulajdonban, a Pilisi Parkerdő Zrt vagyongazdálkodásában lévő Rupp-hegy természetvédelmi terület közötti határvonal régóta rendezetlen, amely nem szolgálja a természetvédelmi érdekeket, emellett hátrányosan befolyásolja a 1483/1 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségét is.

A KÉSZ módosítás javaslatot ad a Rupp-hegyi erdőterület övezeti határának módosítására a 1478/4 hrsz.-ú és 1483/1 hrsz.-ú telkek határának alakítása céljából, az érintett Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület táji, természeti értékeinek figyelembevételével. A szabályozás javaslata alapján a telkek mérete kizárólag a törvényben előírt szükséges mérték szerint módosul és geometriai lehatárolásuk kedvezőbbé válik.

Fontos körülmény, hogy a területfelhasználási egységek (övezetek) határának megváltoztatása a kerületi építési szabályzat módosításán túlmenően szükségessé tette Budapest Településszerkezeti Tervének, valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzatnak a módosítását is. Ez utóbbi folyamat a Fővárosi Önkormányzatnál lezajlott, a Fővárosi Közgyűlés 2025. decemberi ülésén az övezeti korrekció ügyében meghozta döntését.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében zöldterület vagy erdőterület átsorolása esetén a megszűnő zöldterület vagy erdőterület nagyságával azonos nagyságú csereterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Fenti előírás értelmében a kertvárosias lakóövezetbe (Lke-3) sorolt terület nagysága 61 m² -rel csökken, míg az erdőövezet (Ek) ugyanennyivel nő.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a tervezett változtatás a védett erdőterületre – a területi növekmény, valamint a kedvezőbb geometriai kialakítás miatt – pozitív hatást eredményez. A lakóterület esetében ugyancsak pozitív hatásként jelentkezik a beépíthetőség szempontjából kedvezőbb telekgeometria. Fontos kiemelni, hogy a módosítás során a beépítési mutatók nem változnak, így a változtatással érintett lakótelek területének csökkentésével az építhető összes terület nagysága kismértékben csökkenni fog.

Egyeztetési eljárás

Az építési szabályzat módosítás tervezetét a partnerekkel a vonatkozó jogszabály rendelkezései alapján (egyszerűsített eljárásban) egyeztettük. A partnerek értesítése az önkormányzat közterületi hirdetőtábláin, az önkormányzat honlapján és az Újbuda újságban, valamint a közösségi médiában megtörtént. A partnerek a tervezetet 2025. december 19 és 2026. január 17. között véleményezhették. A partnerségi egyeztetés részeként január 12-én online lakossági fórumot tartottunk.

A partnerségi egyeztetés során partnerségi egyeztetés keretében észrevétel, vélemény nem érkezett. A Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság a tervet február 25-én tartott ülésén hozott 54-56/VGB/2026. (II.25.) sz. határozataival támogatta.

Az Állami Főépítész részére az államigazgatási egyeztetés lefolytatása, valamint záró szakmai vélemény kiadása érdekében a dokumentációt és az iratanyagot megküldtük. A záró szakmai véleményt megkaptuk, azt az előterjesztéshez mellékeljük.

Fentiek alapján javaslom a képviselő-testületnek az építési szabályzat módosítás elfogadását.

Budapest, 2026. június 3.

Erhardt Attila