

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Madárhegy, Rupphegy és Gazdagrét városrészek területét magában foglaló Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ 5. ütem) módosításának tervdokumentációja. A módosítás célja a Lépés utca – Hosszúréti út – Szőlőlugas u. által határolt terület beépítési előírásainak újraszabályozása volt a korábban megkötött településrendezési szerződés alapján.

Előzmények:

Újbuda Önkormányzata képviselő-testülete 2018-ban megalkotott 43/2018. (XII.4.) XI. ÖK számú rendeletével elfogadott kerületi építési szabályzatában (KÉSZ 5. ütem) a Lépés utca – Hosszúréti út – Szőlőlugas u. által határolt terület beépítési mutatóit a korábbi szabályozási tervhez képest megnövelte. A terület beépítési intenzitását legjobban kifejező viszonyszám, azaz a szintterületi mutató értéke $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ növekedett. Ezzel együtt a beépíthetőség mértéke 35%-ról 40%-ra, az épületmagasság mértéke 11,0 m-ről 12,5 m-re nőtt. Fentiek mellett a 2018-as KÉSZ eltörölte a korábbi szabályozás azon előírását, hogy a tömb területén a lakófunkció aránya az össz-szintterület legfeljebb 50%-a lehet.

Fentieket követően a képviselő-testület a tömb területére 2020-ban elfogadott 4/2020. (II.27.) XI. ÖK. számú rendeletével változtatási tilalmat rendelt el, egyben döntést hozott a területre vonatkozó KÉSZ felülvizsgálatának szükségességéről annak érdekében, hogy a terület beépítési intenzitása csökkenjen. A tilalom 3 éves hatálya alatt az önkormányzat vezetése rendszeres egyeztetéseket folytatott az ingatlanok tulajdonosával, az Unimo Plusz Kft-vel a beépítési mutatók csökkentéséről, a lakásszám maximalizálásáról, valamint további, a terület beépíthetőségével összefüggő kérdésekről. A tárgyalásokra azért volt szükség, mert amennyiben az önkormányzat önhatalmúlag, a tulajdonos szándéka ellenére döntött volna a beépítési lehetőségek csökkentéséről, az esetben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény értelmében a tulajdonost kártalanítás illetné meg. A kártalanítás mértéke a törvény értelmében a korábbi beépítési lehetőségek alapján számított forgalmi érték, valamint a módosított beépítési lehetőségek alapján számított forgalmi érték különbsége, amely tekintettel a terület kb 2,5 hektáros nagyságára és pozíciójára jelentős összeget jelenthet.

A változtatási tilalom 3 éves hatálya alatt a tulajdonos és az önkormányzat között nem született megállapodás, ezért a tilalom lejáratára előtt – elkerülve azt, hogy a 2018-as KÉSZ-ben lévő építési lehetőségek "visszaálljanak" – a képviselő-testület 2/2023. (I. 26.) XI.ÖK rendeletével módosította a KÉSZ-t. A módosítás lényege, hogy a beépítési mutatók változatlanul hagyásával bekerült a rendeletbe az a – 2018 előtt is érvényben lévő – előírás, mely szerint a lakófunkció aránya az össz-szintterület legfeljebb 50%-a lehet.

Az önkormányzat és az Unimo Plusz Kft. ezt követően 2023. október 10-én településrendezési szerződést kötött az ingatlanok beépítése ügyében. A TRSZ-ben a felek az alábbiakban állapodtak meg:

- az ingatlanok beépítési intenzitása csökken, a szintterületi mutató a hatályos KÉSZ-ben foglalt 1,4-es érték helyett 1,25-re módosul, ezáltal az épületek össz-szintterülete mintegy 3700 m^2 -rel kisebb lesz,
- az ingatlanokon legfeljebb 270 lakás létesíthető,
- a parkolóhelyek száma lakásonként 1 helyett 1,5 lesz,
- legalább 1000 m^2 alapterületű, a környékbeliek számára is igénybe vehető játszótér létesül,

- a létesítendő épületek földszintjén, a Hosszúréti u. felől a környező lakosságot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciók alakulnak ki,
- Lépés utcában gyalogos járda és közvilágítás épül ki,
- a fejlesztő 150.000.000. Ft településfejlesztési hozzájárulást fizet meg az önkormányzat részére az építési engedély véglegessé válásától számított 10 napon belül.

A TRSZ-ben az önkormányzat vállalta a hatályos KÉSZ 8 hónapon belül történő olyan irányú módosítását, amely megszünteti a lakófunkció jelenleg hatályos KÉSZ-ben rögzített 50%-os maximális mértékére vonatkozó korlátozást.

A KÉSZ módosítás elemei

Fenti előzmények alapján elkészült a KÉSZ módosítás tervezete, amely a TRSZ-ben rögzítettek közül a városrendezési vonatkozású elemeket magasabb szinten, önkormányzati rendeletben fogja szabályozni. A tervzetbe tehát beépítésre került az 1,25-ös szintterületi mutatóra és a legfeljebb 270 db lakásra vonatkozó korlát, ugyanakkor törlésre került a lakófunkció 50%-os mértékére vonatkozó korlátozás. Szintén törlésre kerül az az előírás, amely a telken létesíthető épületek számát 3-ban maximálja. Ez a módosítás azt a célt szolgálja, hogy az ingatlanokon a környékbeli lakóépületekhez jobban illeszkedő, kisebb tömegű épületek épülhessenek.

Mindezen túlmenően a KÉSZ módosítási javaslat pontosítja a Lépés utca – Hosszúréti út – Szőlőlugas u. által határolt tömb északi oldalán lévő fővárosi tulajdonú ingatlan beépíthetőségét. Az ingatlan kisvárosias lakóövezetbe sorolt, azon jelenleg felszíni parkoló üzemel. A javaslat értelmében az ingatlanra lakóépület nem, ehelyett kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkciójú épület építhető csökkentett beépítési mutatókkal (25%-os beépíthetőséggel, 7,5 m-es épületmagassággal és 0,5-ös szintterületi mutatóval).

A tervmódosítás további elemeként korrigáljuk a villamos energiaellátáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére vonatkozó szabályt. Ez a rendelkezés komoly akadályt jelentett a Madárhegyi Gyermekliget beruházás villamos energia ellátása során. A módosítás értelmében a transzformátorok létesítésére vonatkozó, épületen belüli, vagy terepszint alatti elhelyezésre vonatkozó kötelezettség megszűnik.

A KÉSZ módosítás fentiekén túlmenően néhány olyan apróbb korrekciót is tartalmaz, amely a rendelet alkalmazása során merült fel. Ezen módosítások természetesen a beépítések nagyságrendjére, intenzitására érdemi hatással nem bírnak.

Véleményezés

Az építési szabályzat módosítás tervzetét 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 tervzetet 2024. április 22. és május 6. között véleményezhették.

A partnerségi egyeztetés részeként április 29-én online lakossági fórumot tartottunk. A lakossági fórumot az érintettek részéről élénk érdeklődés kísérte. Emellett a partnerségi egyeztetés időszakában több írásos észrevételt kaptunk. Az észrevételezők döntő többsége a KÉSZ módosítás lényegét, azaz a beépítési lehetőség csökkentését figyelmen kívül hagyva tiltakozását fejezte ki a terület beépítése ellen. A partnerségi egyeztetés keretében érkezett észrevételekre adott válaszokat a Gazdasági Bizottság június 19-i ülésén hozott 291/GB/2024. (VI.12.) számú határozatával elfogadta.

A módosítás tervezetét záró véleményezésre az Állami Főépítész részére megküldtük, a záró szakmai vélemény rendelkezésre áll, azt az előterjesztéshez csatoltuk.

Fentiek alapján javaslom a képviselő-testületnek az építési szabályzat módosításról szóló rendelet-tervezet elfogadását.

Budapest, 2024. július 29.

Erhardt Attila