

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2022. decemberi ülésén elfogadott 47/2022. (XII. 15.) XI.ÖK rendeletével változtatási tilalmat rendelt el Kelenföld, Albertfalva és Órmező egyes területeire. Az érintett városrészek területére folyamatban van a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ 1. ütem és KÉSZ 9. ütem) felülvizsgálata. A felülvizsgálat során fontos településrendezési célként el kívánjuk érni, hogy a fenti városrészek területén belül, különösen az átalakuló területeken az új beépítések intenzitása a hatályos kerületi építési szabályzatban rögzítetthez képest csökkenjen és ezzel összhangban a zöldfelületek mértéke növelhető legyen. Cél az is, hogy a felülvizsgálat kiemelten kezelje ezen területeken a rendeltetések, rendeltetési egységek számának meghatározását, amelyre a hatályos szabályozás nem, vagy nem elég részletező módon tér ki. Fenti várospolitikai célokat a képviselő-testület 137/2023. (VI.15.) XI. ÖK számú határozatában („Irányelvek”) részletesen rögzítette.

A változtatási tilalom területi hatálya kiterjed a Fehérvári út 154-164 sz. alatti (hrsz: 3798/2), továbbá a Talpas utca 5-7. sz. alatti (hrsz: 3798/4) ingatlanra is. Mindkét ingatlan a KÉSZ 9. ütem területén helyezkedik el.

A Fehérvári út 154-164 sz. alatti ingatlanon a közelmúltban új, 173 lakást és 1 db üzlethelyiséget magában foglaló lakóépület létesült, melyre vonatkozó használatba vételi engedély 2023. évben kiadásra került. Az épület földszinti részén 7 tároló helyiség is létesült, melyeket az ingatlanfejlesztő, azaz a White Castle Project Zrt. kereskedelmi célra kíván hasznosítani. Ehhez rendeltetés változásra lenne szükség, melyet településképi bejelentési eljárás keretében bírál el a hatóság. Az érdemi vizsgálat akadályát képezi az ingatlanra kiterjedő változtatási tilalom. Ezen ingatlanon tehát új építés vagy bővítés nem tervezett.

A Talpas utca 5-7. sz. alatti üres, beépítetlen ingatlanon a White Castle Project Zrt. lakóépület-együttest kíván létesíteni. E projekt ügyében a fejlesztővel régóta tárgyalásban vagyunk. Az egyeztetések során azt a célt tűztük ki, hogy a fejlesztés megvalósítása minden tekintetben a 137/2023. (VI.15.) XI. ÖK számú határozatban („Irányelvek”) megfogalmazott követelmények teljeskörű teljesítésével kerüljön sor. Ezen követelmények közül külön kiemelendő a beépítési intenzitás, azaz az általános szintterületi mutató 20%-os mértékű csökkentése, valamint a zöldfelületi arány 5% pontos növelése a hatályos KÉSZ előírásaihoz képest.

Fentiek alapján az ingatlan beépítése csökkentett mértékben, az alábbi beépítési mutatókkal valósulhat meg:

- általános célú szintterületi mutató: 2,40 m²/m²
(hatályos építési szabályzatban előírtakhoz képest 20 %-kal kevesebb)
- parkolási célú szintterületi mutató: 1,08 m²/m²
(hatályos építési szabályzatban előírtakhoz képest 10 %-kal kevesebb)
- zöldfelület minimális aránya: 35 %
(hatályos építési szabályzatban előírtakhoz képest 5 %-kal növelt érték)
- beépíthetőség mértéke terepszint alatt: 70 %
- beépíthetőség mértéke terepszint felett: 45 %
(hatályos építési szabályzatban előírtakhoz képest 5 %-kal kevesebb)

- épületmagasság maximális mértéke: 21 méter
(hatályos építési szabályzatban előírtakhoz képest 1 m-rel csökkentett érték)

Mindezeken túlmenően a létesülő lakásszám tekintetében is jelentős csökkenésre kerül sor, tekintettel arra, hogy az eredeti 235-ös lakásszám 190-re csökken.

Megállapítható tehát, hogy a fenti mutatószámok alapján készülő módosított terv jóval kisebb tömegű épület megépítését teszi lehetővé, amely így érdemi környezeti terhelés csökkenést jelent a hatályos KÉSZ-ben foglalt lehetőségekhez képest.

Fenti mutatószámok mindegyike rögzítésre került a mellékelt, a White Castle Project Zrt-vel előkészített, és a nevezett cég által már aláírt településrendezési szerződés (TRSZ) tervezetében. A tervezett beépítés műszaki tartalmát a szintén mellékelt, a beruházó által elkészített telepítési tanulmányterv rögzíti.

A beépítési intenzitás fent részletezett csökkentésén túl sikerült elérni azt is, hogy az ingatlanfejlesztő az önkormányzati feladatok ellátáshoz lakásonként 800.000. Ft-tal, azaz összesen 152.000.000. Ft-tal hozzájárul. Ezen pénzeszköz megfizetése a TRSZ tervezet szerint két részletben történik: az első, 40%-os részlet az építési engedély véglegessé válását követő 8. napon, a második, 60%-os részlet pedig a használatba vételi engedély véglegessé válását követő 8. napon esedékes.

Megítélésem alapján az önkormányzat várospolitikai céljai a Talpas utcai beépítés ügyében teljeskörűen teljesültek, így mód van arra, hogy a KÉSZ 9. jóváhagyását nem bevárva ezen ingatlanra és a Fehérvári úti ingatlanra a változtatási tilalom feloldásra kerülhessen.

Fentiek alapján javaslatot teszek és kérem a Tisztelt képviselő-testület támogatását a Fehérvári út 154-164. sz. alatti ingatlan, valamint a Talpas utca 5-7. sz. alatti ingatlan ügyében

- a telepítési tanulmányterv elfogadására
- a településrendezési szerződés megkötésére
- a változtatási tilalomról szóló rendelet akként történő módosítására, amely alapján nevezett ingatlanok területét a tilalom területi hatálya alól kivonja.

Budapest, 2024. július 29.

Erhardt Attila