

Tisztelt Képviselő-testület!

A Villányi út 11-13. sz. alatti ingatlanon (volt MSZMP oktatási központ, később Általános Vállalkozási Főiskola) annak fejlesztője, a Forestay Development Kft. lakóépület-együttes létesítését tervezi. A beruházási szándék alátámasztására a fejlesztő telepítési tanulmánytervet készített, melyet az előterjesztéshez mellékelek.

A tanulmánytervben foglaltak értelmében az ingatlanon három épülettömbben összesen 158 lakásos lakóépület építése tervezett oly módon, hogy a Villányi út felé eső épületrészek elbontásra és újraépítésre kerülnek, így a félszint eltolásos árkádos bejárat, a karakteres földem és előtető, valamint a Villányi úti önálló épülettömb is. A Villányi úti, újonnan F+5+T (F – földszint; T - visszahúzott tetőszinti beépítés) szintes épülettömb mögött további két épületrész elhelyezése tervezett 5+T valamint 6 szintszámmal az épületegyüttest egybefogó földszinti beépítés felett, melyet egy 1 szintes épületrész köt össze a bejárat részekén.

A tanulmánytervben foglaltak megvalósításához szükséges lenne a hatályos építési szabályzat, azaz a KÉSZ 2 ütem módosítása, az alábbiak szerint:

- a fejlesztő szándéka szerint a szintterületi mutató értéke 2,0-ról 2,5-re emelkedett volna, azzal a megkötéssel, hogy a többletet kizárólag lakótól eltérő egyéb, az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések, valamint a fő rendeltetéseket kiszolgáló helyiségek (jellemzően közösségi, kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések) kialakítására lehet fordítani.
- A beépítés mértéke a jelenlegi 50%-kal szemben differenciáltan kerülne megállapításra úgy, hogy a földszinten 70%, az e feletti szinteken azonban csak 40% lehet.
- A zöldfelületi arány növekedik, a hatályos KÉSZ-ben szereplő 25%-ról 30%-ra.
- Az építési hely módosításra kerül.
- Az épületmagassági érték nem változik, ugyanakkor meghatározásra kerül olyan telekrész, melyen belül a párkánymagasság nem haladhatja meg a 8,0 métert.
- Meghatározásra kerül az épület legmagasabb pontja, amelyre jelenleg nincs előírás.

A fejlesztővel való egyeztetések kezdetén világossá tettük, hogy a fejlesztési koncepciójukat külön, előzetesen egyeztetniük szükséges a környékbeli ingatlanok tulajdonosaival, továbbá civil szervezetekkel. Ennek alapján az elmúlt hónapokban alábbi egyeztetések történtek:

Ingatlantulajdonosok:

- Ménesi út 28 társasház lakóival
- Ménesi út 30 társasház lakóival
- Ménesi út 32 társasház lakóival
- Villányi út 9. sz. társasház közös képviselőjével
- Budapest-Szentimrevárosi Szent Imre Plébánia képviselőivel

Civil szervezetek:

- Környezettudatosak Tere Újbudán (KörTér) képviselőivel
- Szentimrevárosért Mozgalommal
- Gellérthegyvédő Egyesülettel

A beruházás miatt leginkább érintett ingatlanok esetében, azaz a Ménesi út 28., 30. és 32. társasházakkal történt egyeztetés eredményeképpen, a lakókkal történt megállapodás szerint a hátsó épületrészek tervezett magassági értéke 1 illetve 2 szinttel csökkentésre került és így alakult ki a telepítési tanulmánytervben rögzített szintszám és magasság. A beruházó és a társasházak között külön írásos megállapodás kötött a beépítés ügyében.

A tanulmánytervet a vonatkozó jogszabály előírásai értelmében 2026. április 30-tól 2026. május 18-ig partnerségi egyeztetésre bocsátottuk. Az érintett lakosság és civil szervezetek nagyfokú érdeklődést mutattak a tervezet iránt, ami mintegy 70 db beérkezett véleményben nyilvánult meg. A kiterjedt és fent részletezett előzetes egyeztetések ellenére a beérkezett véleményekben a véleményezőik aggályokat fogalmaztak meg a tervezett beruházással kapcsolatban. A beérkezett véleményeket az előterjesztéshez mellékeljük, továbbá az arra adott válaszainkat is, melyről a képviselő-testületnek döntenie szükséges.

A telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész is véleményezte, az ezzel kapcsolatos feljegyzését az előterjesztéshez mellékeljük.

A partneri véleményezést követően a fejlesztő, a Szentimrevárosért Mozgalom, valamint a Gellérthegyvédő Egyesület tagjai között újabb egyeztetésre került sor, mely alapján e két civil szervezet korábbi véleménye finomodott. Előbbi szervezetek főként az épület építészeti megjelenésére vonatkozó javaslatokat tettek, a Környezettudatosak Tere Újbudán (KörTér) képviselőivel pedig a fejlesztő egyeztetést kezdeményezett is, mely alapján készült rövid írásos véleményben a civil szervezet képviselői rögzítik, hogy a szomszédos ingatlantulajdonosokkal egyeztettek és ez alapján a beruházást élkthetők tartják.

Mindkét véleményt mellékeljük az előterjesztéshez.

A jelentős számú lakossági észrevétel alapján úgy ítélem meg, hogy az önkormányzat akkor jár el helyesen, ha a lakossági észrevételek alapján a telepítési tanulmánytervben rögzített módosítási elemek közül a szintterületi mutató növelését nem támogatja.

Ezzel kinyilvánítjuk, hogy a hatályos építési szabályzatban lévő beépítési intenzitást a fejlesztőnek figyelembe kell vennie, ami azt is jelenti, hogy a tervezett épület tömege várhatóan kisebb lesz a tervezettnél. Emellett a lakások száma is csökkenni fog, amely kisebb mértékű környezeti terhelés növekedést jelent a telepítési tanulmánytervben foglaltakhoz képest.

Ennek megfelelően a telekre vonatkozó építési paraméterek javaslatunk szerint az alábbiak szerint alakulnak:

	Hatályos KÉSZ	Tervezett épület
lakófunkció	engedélyezett	engedélyezett
szintterületi mutató (általános)	2,0	2,0
beépítési százalék	50 %	40 % (a jelentős részben a hegyoldalba benyúló földszint esetében 70 %)
minimális zöldfelületi arány	25 %	30 %

párkány magasság	20 m	20 m
épület legmagasabb pontja	nincs meghatározva	26,95 m

A fenti táblázatból látható, hogy a felsorolt építési paraméterek egyike sem kerülne a környező lakosság számára hátrányosan módosításra, a telek felszín felett látható beépíthetősége csökken, a minimális zöldfelületi arány növekszik, a szintterületi mutató és a párkánymagasság nem változik.

Az épület legmagasabb pontjának szabályozásával pedig kizárhatóvá válik a hatályos helyi és országos szabályzatok által lehetővé tett alacsony ún. leányépület + toronyház jellegű épület megvalósítása, ami ebben a kiemelt jelentőségű környezetben különösen fontos szempont.

A tervezett beruházás ügyében településrendezési szerződést is előkészítettünk, amelyben a fejlesztő lakásonként 1.000.000. Ft településfejlesztési hozzájárulás megfizetését vállalja, két ütemben:

- első ütemben a hozzájárulás 70%-át fizeti meg az építési engedély kiadását követő 15 munkanapon belül
- második ütemben a hozzájárulás 30%-át fizeti meg a használatba vételi engedély kiadását követő 15 napon belül

A fejlesztő vállalja továbbá a beruházás környezetében lévő öt épület tartószerkezeti szakértői véleményének, valamint műszaki állapotfelmérésének elkészítését. Az érintett öt épület az alábbi:

- 1114 Budapest, Villányi út 25. - Budai Ciszterci Szent Imre Templom
- 1114 Budapest, Villányi út 9. – társasház
- 1118 Budapest, Ménesi út 28. – társasház
- 1118 Budapest, Ménesi út 30. – társasház
- 1118 Budapest, Ménesi út 32. – társasház

A TRSZ-ben az önkormányzat az ingatlanra vonatkozó kerületi építési szabályzat, azaz a KÉSZ 2 ütem módosítását vállalja.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslatban megfogalmazott döntések meghozatalára.

Budapest, 2026. június 29.

Erhardt Attila