



Előterjesztés a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság 2026. április 29-i ülésére

Tárgy: Sasad-Sashegy városrészek területére vonatkozó KÉSZ 3. ütem módosítása

Tisztelt Bizottság!

Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Sasad-Sashegy városrészek területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ 3. ütem) módosítása.

Előzmények, a módosítás tartalma

A rendelet területi hatálya alá tartozó, a Sashegy Természetvédelmi Terület közvetlen szomszédságában lévő Bod Péter utcában és környezetében a KÉSZ 3 2018-ban 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 térség 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 is tiltakoztak, a korábbi beépítési mutatók visszaállítását kérő levelüknek több mint 30 aláírással adtak nyomatékot, ezért Újbuda Önkormányzata 4/2025. (II. 19.) XI.ÖK rendeletével változtatási tilalmat rendelt el Tőhötöm utca – Budai Sas-hegy Természetvédelmi Terület – Kilátó út – Zólyom köz – Bod Péter utca által határolt területen 3 tömbre.

Jelen rendelet módosítás célja ezen 3 tömb beépítési kondícióinak felülvizsgálata volt oly módon, hogy a tervezett beépítési paraméterek alkalmazkodjanak a területen található beállt lakóterületek jelenlegi beépítéséhez, de ne adjanak lehetőséget sem most sem a jövőben a természetvédelmi terület szomszédságában nem kívánatos, túlzó beépítésre.

Ennek érdekében a KÉSZ módosítás első tervezetében a beépítési mutatók az alábbiak szerint kerültek meghatározásra, figyelembe véve a meglévő beépítés karakterét:

- beépítési mérték: 25%
- épületmagasság: 6,0 m
- általános célú szintterületi mutató: 0,5 m²/m²

Továbbá a rendelettervezet tartalmazza a munkásszállás elhelyezhetőségének tiltását minden övezetben, illetve a hatályos szabályozási vonalak felülvizsgálata is megtörténik.

Egyeztetési eljárás

A tervezetet 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 tervezetet 2025. december 12 – 2026. január 12 közötti időszakban véleményezhették.

A partnerségi egyeztetés részeként 2026. január 5-én online lakossági fórumot tartottunk. A lakossági fórum élénk érdeklődés mellett zajlott, melyen a megjelentek a tervjavaslatban foglaltakkal nem értettek egyet, a beépítési intenzitás csökkentését nem találták elégségesnek és kifejezték azt, hogy a korábbi beépítési mutatók visszaállítását tartják szükségesnek. A fórumot követően megfogalmazott írásos véleményükben is ez a javaslat került megfogalmazásra.

Fentiek véleményeket elfogadva a tervet átdolgoztuk, melynek alapján a mellékelt tervdokumentációban a Bod Péter utcai ingatlanokra olyan beépítési mutatók kerültek megállapításra, amelyek a 2018-as KÉSZ elfogadást megelőzően hatályban voltak. Ezek a mutatók az alábbiak:

- beépítési mérték: 25%
- épületmagasság: 5,0 m
- általános célú szintterületi mutató: 0,4 m²/m²

Az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben előírt államigazgatási szerveket megkerestük és kértük véleményüket a tervvel kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan. A megkeresésre választ adó szervek közül egyik szerv sem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Mellékeljük a partneri véleményeket, a környezeti vizsgálat kérdésében az államigazgatási szervek véleményét, továbbá a korrigált tervdokumentációt.

Fentiek alapján kérem az alábbi döntések meghozatalát:

1. az építési szabályzat módosításának támogatása, az egyeztetések továbbvitele ügyében
2. a partnerekkel folytatott egyeztetés keretében beérkezett észrevételek elfogadása, el nem fogadása ügyében

3. környezeti vizsgálat szükségessége ügyében.

Budapest, 2026. április 24.

dr. László Imre polgármester megbízásából

Barta Ferenc

főépítész

Bódis Csaba

osztályvezető