

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata 2019 májusában tervezési szerződést kötött a Madárhegy, Rupphegy és Gazdagrét városrészekre vonatkozó építési szabályzat módosítása tárgyában. A terv készítése folyamatban van.

Fenti területre vonatkozó, jelenleg hatályban lévő építési szabályzatot a Képviselő-testület 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendeletével fogadta el. A terv koncepciója alapvetően az volt, hogy csökkentse a madárhegyi-rupphegyi térség terhelését. Ennek alapján az érintett terület jelentős részén a létesíthető lakások száma korlátozásra került oly módon, hogy a térségben általánosnak tekinthető 1000 m²-es ingatlanon

- ahol korábban 4 lakást lehetett építeni, ott 3 lakás,
- ahol korábban 3 lakást lehetett építeni, ott 2 lakás

építését teszi lehetővé az építési szabályzat.

Ezekon a területeken a beépítési intenzitást legjobban kifejező viszonyszám, a szintterületi mutató értéke zömmel 0,4, de 0,3 és 0,2 értékek is előfordulnak. Az épületmagassági értékek 4,5 és 7,5 méter között változnak, a beépítés mértéke pedig jellemzően 15%.

A térségben vannak olyan nagyobb összefüggő területek, melyek a korábbi intézményi övezeti besorolás alapján nem kerültek felosztásra. Ilyen ingatlancsoport pl. a Hosszúréti út – Lépés u. – Szőlőlugas utca által határolt terület, amely már a 2018-as tervet megelőzően is a környezeténél magasabb beépítési mutatókkal rendelkezett. A szintterületi mutató ezen a területen korábban 1,2, a beépíthetőség mértéke 35%, az építménymagasság 11,0 méter volt.

Ezen mutatókat a 2018-as építési szabályzat tovább emelte:

- a szintterületi mutatót 1,4-re,
- a beépíthetőség mértékét 40%-ra,
- az épületmagasságot 12,5 méterre.

Mindemellett a szabályzatban e területre lakásszám korlát nem került meghatározásra, amely azt eredményezte hogy az érintett, mintegy 25000 m² nagyságú területen 352 lakásos(!) lakóépület együttes megvalósítására készültek tervek.

Az ingatlan fejlesztőjével az önkormányzat 2019 májusában településrendezési szerződést kötött, melyben a fejlesztő a határoló utcákban az ingatlan beépítésével összefüggő út-, járda- és közvilágítás-építési, valamint közművesítési feladatokat vállalt. A szerződés ugyanakkor

nem tartalmaz a nagyszámú lakás megvalósulásával összefüggő oktatási-nevelési és egészségügyi célú humán infrastruktúra fejlesztést.

A térség másik nagyobb méretű ingatlancsoportja a Hosszúréti u.- Rózsaszőlő u. – Keltike lejtő – Zabfű utca által határolt terület, melynek beépítetlen része mintegy 18300 m². E területre konkrét építészeti terv ismereteink szerint eddig nem készült, ugyanakkor jelentős beépítési potenciállal rendelkezik. A beépítési mutatók 2018-ban itt is jelentősen megemelésre kerültek:

- szintterületi mutató 0,4-ről 1,0-re
- beépítés mértéke 15%-ról 25%-ra
- épületmagasság 7,5 méterről 10,5 méterre.

Fenti mutatószámok számításaink szerint a területen mintegy 200-220 lakás létesítését teszik lehetővé, ugyanakkor e fejlesztővel településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

Mindkét fejlesztési területre vonatkozóan megállapítható, hogy a magas beépítési mutatók adta intenzív beépítés lehetősége alapvetően változtatná meg a Madárhegy kialakulóban lévő karakterét, túlépítést és ezzel összefüggésben jelentős környezeti terhelés növekedést jelentene, ezen túlmenően tovább feszítené a kerületi humáninfrastruktúra hálózat kereteit.

Mindezek alapján fontosnak tartom, hogy a fenti területek beépülése ne a hatályos építési szabályzat, hanem a 2019. májusban megrendelt és előkészítés alatt álló, felülvizsgált építési szabályzat alapján történjen meg, azaz ne folyhassanak olyan építési munkák, melyek az új KÉSZ-ben megfogalmazandó célokat veszélyeztethetik. Minderre tekintettel az érintett, a mellékelt térképvázlaton is ábrázolt területekre változtatási tilalom elrendelésére teszek javaslatot.

A változtatási tilalom elrendelése közérdeket szolgál, annak célja a visszafordíthatatlan változások, a terület olyan módon történő beépítésének megelőzése, amelyek ellentétesek lehetnek a megalkotandó építési szabályzattal.

A változtatási tilalom elrendelését az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 21. §-a teszi lehetővé. Ennek értelmében a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Az Étv. 22. § (1) bekezdésének értelmében a változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más építési hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani

nem szabad. Ez az előírás garanciát jelent arra, hogy az építési szabályzat elfogadásáig visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg vagy ne folytatódhassanak.

A változtatási tilalom csak a feltétlenül szükséges ideig, a készítés alatt lévő építési szabályzat hatályba lépéséig marad hatályban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékelt rendelettervezet elfogadására.

Budapest, 2020. február 26.

Orosz Anna alpolgármester

Keller Zsolt képviselő