

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Újbuda Önkormányzata megbízásából elkészült a Duna folyam – kerület határ – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt kerületi építési szabályzata (KÉSZ 2. ütem), amely Gellérthegy, Szentimreváros, Lágymányos városrészek területét foglalja magában. A terv készítése részét képezi annak a több éve folyó munkának, amelynek célja, hogy Újbuda teljes közigazgatási területén új építési szabályzatok váltsák fel a régi szabályozási terveket. Azon dolgozunk, hogy ez a cél mielőbb megvalósulhasson, megszüntetve azt a jelenlegi átmeneti állapotot, melyben Újbuda területén egyidőben jelen vannak a hatályos országos és fővárosi jogszabályokhoz illeszkedő új építési szabályzatok, valamint a korábbi jogszabályok alapján sok évvel ezelőtt készített és elfogadott, nem egy esetben már elavultnak számító régi szabályozási tervek.

### **A jelenlegi állapot bemutatása, előzmények**

A tervezéssel érintett terület Újbuda történeti részeit foglalja magában, amelynek beépítése a XX. század elejétől kezdődött és beépítési karaktere nagyrészt a század első felében kialakult. A KÉSZ tervezet elsődleges feladata ezen kialakult városi szövet megőrzése, és az, hogy csak olyan új beépítések jöjjenek létre, melyek ezt az elvet figyelembe veszik.

A tervezési területen belül lévő két részterületre változtatási tilalom van hatályban az alábbiak szerint:

- 38/2017. (X. 25.) XI.ÖK rendelettel a Budapest XI. kerület, Villányi út – Dávid F. u. – Diószegei u. – Tas vezér u. által határolt területre (Buda Gardens tömb)
- 18/2018. (VI. 28.) XI.ÖK rendelet a Budapest XI. kerület Gellérthegy és Szentimreváros egyes területeire változtatási tilalom elrendeléséről

Az épített környezet alakításáról szóló törvény rendelkezése értelmében változtatási tilalom az építési szabályzat készítésének időszakára, de legfeljebb 3 évre rendelhető el. Tekintettel arra, hogy a 2017-ben elrendelt tilalom hatálya 2020. október 25-én lejár, különösen fontos, hogy az új építési szabályzat elfogadása és hatályba lépése legkésőbb eddig az időpontig megtörténjen.

A KÉSZ tervjavaslata még 2018. évben elkészült, de továbbvitelére, az államigazgatási és partnerségi egyeztetések megkezdésére akkor nem került sor.

### **Az építési szabályzat fontosabb javaslatai**

A nagyterjedésű tervezési területen a korábbi szabályozáshoz képest történő fontosabb változásokat az alábbiakban részletezzük:

**Buda Gardens terület:** A tervjavaslat elemei közül ki kell emelnünk a Diószegei út – Tas vezér u. – Villányi út – Dávid Ferenc u. által határolt területet, melyen belül lévő Buda Gardens (volt ÉMI) telek városrendezési szabályainak megfogalmazására kiemelt figyelmet fordítottunk. E tárgyban többkörös, hónapokon át tartó és részletekbe menő egyeztetést folytattunk az ingatlanfejlesztővel, továbbá a Szentimrevárosért Mozgalom képviselőivel. Az egyeztetések hatására az érintett ingatlan beépítési szabályai folyamatosan formálódtak, alakultak. Sikerült elérnünk, hogy az ingatlan beépítési lehetősége jelentősen csökkenjen. Az ingatlan legfontosabb beépítési mutatószámának, a szintterületi

mutatónak az értéke a 2015-ben elfogadott és azóta hatályban lévő tervben 3,0-as, a 2017-ben készült, de jóváhagyásra nem került tervezet ezt 2,5-re csökkentette, jelen tervjavaslat pedig 1,8-es értékben határozza meg. Ezt a 40%-os mértékű csökkentést annak ellenére sikerült realizálnunk, hogy az építési jog korlátozásának következményeként előálló kártalanítási kötelezettség kockázatával is számolnunk kellett. A beépítési mutatók csökkentésén túlmenően a terv az ingatlan vonatkozásában számos egyéb korlátozást (pl. csökkentett épületmagasságot, nagyobb zöldfelületi arányt, nagyobb távolságot a szomszédos játszótértől, Diószegi utcától hátrahúzott építési vonalat) tartalmaz, melynek célja, hogy az új beépítés környezetbe illesztése a lehető legkedvezőbb módon valósuljon meg.

A beépítési mutatók csökkentése mellett sikerült elérnünk, hogy az ingatlanfejlesztővel településrendezési szerződést kössünk, melynek tervezetét az előterjesztéshez mellékelem. A szerződés legfontosabb eleme, hogy a fejlesztő a tervezett épület hátrahúzásával kialakuló, a Diószegi úttal határos előkert területét, továbbá a játszótérrel határos területeit közhasználat céljára átadja, így ezen területek mindenki számára szabadon használhatóak lesznek. További fontos elem, hogy a fejlesztő a projekt megvalósulása során az építési forgalommal érintett kerületi tulajdonú utak szükség szerinti helyreállítását és a kopórteleg cseréjét elvégzi, továbbá anyagilag hozzájárul a játszótér fejlesztéséhez.

**Gellérthegyi lakóterületek:** A tervkészítés során a Gellérthegyi kisvárosias lakóterületein különösen fontos cél volt a fentebb említett meglévő beépítési karakter megőrzése, a további sűrűsödés megakadályozása. Ennek érdekében a terv azon területek esetében, ahol korábban lakásszám korlát nem került meghatározásra – ezek a területek a hegy alsó és középső részén vannak – lakásszám korlátot vezet be, amely a teleknagyság alapján kerül meghatározásra. Lényege, hogy csak annyi lakás építhető, amennyi a telken építhető szintterületet 125-tel való osztásából egész számú hányadosként adódik. A hegy felső részén korábban is korlátozva volt a lakásszám, ezt a terv kismértékben tovább szigorítja.

**Szentimrevárosi lakóterületek:** A Diószegi út környékén és a merőleges mellékutcákban az épületmagasságot érintően lesz változás, melyet a magasabb rendű fővárosi szabályozás megváltozása tesz szükségessé. E terület a korábbi fővárosi településszerkezeti tervben nagyvárosias beépítésű lakóövezetbe volt sorolva, amely több beépítési konfliktust eredményezett. Ebben az övezetben ugyanis minimálisan 12,5 méteres magasságot ír elő az országos szabályzat (OTÉK), mely túlzott mértékű magasságot eredményezett. A jelenleg hatályos fővárosi terv azonban ezt a problémát orvosolta azzal, hogy a területet a valós beépítésnek megfelelő kisvárosias lakóövezetbe sorolta, ezzel lehetővé tette, hogy jelen tervben a magasságot csökkenthessük. Ezzel a lehetőséggel természetesen jelen terv él, az épületmagasságot 6,0-12,5 méter közötti értékben határozza meg, ezen értékek között pedig a szomszédos épületek magasságához kell illeszkedni.

A területet érintő további fontos változás, hogy a terv a telken belüli építési helyet szűkíti, melynek alapján épületet csak az utcai telekhatárhoz közeli telekrészen enged építeni, ezáltal lehetővé teszi, hogy a hátsókertek felé összefüggő, nagy zöldfelületek jöhessenek létre.

Itt említjük meg, hogy a telken belül az épület helyének meghatározása nemcsak a szentimrevárosi területeken, hanem általános jelleggel a tervezési terület nagy részén megvalósul. Ennek rögzítése vagy az építési hely kijelölésével vagy kötelező zöldfelület meghatározása alapján történik.

**Hamzsabégyi úti vasútfejlesztés:** Az építési szabályzat tervezési területének déli határa a Kelenföldet Ferencvárossal összekötő vasútvonal. Ebből következően a vasútfejlesztés során szükséges többlet terület biztosítását a terv az északi (Hamzsabégyi út felőli) oldalt érintően a fejlesztő NIF által megküldött tervek alapján rögzíti. (A déli oldali területbiztosítást a KÉSZ 1. ütem felülvizsgálata fogja rendezni.)

**Szent Imre templom melletti közösségi építmény:** A Zirci Ciszterci Apátság, mint a terület tulajdonosa a templom és a Szent Imre Gimnázium közötti területen, a templomhoz kapcsolódóan új közösségi épületet kíván létesíteni. Az elkészített koncepcióterv alapján magas színvonalú, a védett épületeket messzemenően figyelembe vevő építészeti megoldásként a tervezett épület teljes mértékben terepszint alatt valósulhat meg, melynek városrendezési kereteit a tervbe beépítettük.

**Kelenhegyi úti víztároló:** A 2017-ben elfogadott és azóta hatályban lévő fővárosi településszerkezeti terv a Vízművek tulajdonában álló terület övezeti besorolását módosította. A módosítás következtében az ingatlanok a Vízművek által nem használt része (kb 50%-a) kisvárosias lakóterületi építési övezetbe került besorolásra, megteremtve ezzel a beépítés elvi lehetőségét. Tekintettel arra, hogy beépítés szempontjából nagyon érzékeny, a Gellérthegyi Közparkkal közvetlenül határos ingatlanról van szó, továbbá a terület nagysága jelentős (8000-9000 m<sup>2</sup>) valamint mivel nincs információk konkrét beépítési szándékról, ezért a tervben most nem javasoljuk a beépítés lehetőségének megadását. Véleményünk szerint a Vízművekkel, vagy ha az ingatlan értékesítésre kerül, akkor az új tulajdonossal kell a terület beépíthetősége ügyében egyeztetni és ez alapján egy későbbi KÉSZ módosítás keretében lehet dönteni a beépítés lehetőségéről, természetesen egy településrendezési szerződés előkészítésével együtt.

**KÉSZ-ek beépülése jelen szabályzatba:** Az építési szabályzat magában foglalja egyrészt a Sportkórház fejlesztését megalapozó, a Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt területre 1/2020. (I.28.) XI ÖK számú rendelettel elfogadott építési szabályzat területét, továbbá a BEAC Sportközpont és az Infopark fejlesztését lehetővé tevő, a Pázmány Péter sétány – (4107/53) hrsz. közterület - Irinyi József utca – Bogdánfy utca – Neumann János utca (KÉSZ 25) által határolt területre 27/2020. (VI. 30.) XI.ÖK rendelettel elfogadott építési szabályzat területét is. E két szabályzat a KÉSZ 2. ütembe beolvad, beépül, ezért az azokat jóváhagyó rendeleteket hatályon kívül helyezzük. Szintén hatályon kívül helyezésre kerülnek a KÉSZ 2. ütem tervezési területén még hatályban lévő korábbi szabályozási tervek.

### **Egyeztetési eljárás**

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal Főépítési Igazgatósága a vonatkozó kormányrendeletben előírt módon lefolytatta. A terv államigazgatási és partnerségi egyeztetése 2020. június 23. és július 23. között lezajlott. A tervet a lakosság és a civil szervezetek részéről élénk érdeklődés kísérte, jelentős számú észrevétel, javaslat érkezett.

A partnerségi egyeztetés részeként július 15-én lakossági fórumot tartottunk, melyen nagyszámú érdeklődő vett részt.

Az egyeztetési eljárásban és a lakossági fórumon megfogalmazott észrevételek, javaslatok egy jelentős része az ÉMI telek beépítését érintették. Ennek hatására még az elmúlt hetekben is pontosítottuk az ingatlan beépítési szabályait, melynek következtében a tervezett épület és a szomszédos Diószegi úti játszótér közötti távolság tovább növekedett.

A partnerségi egyeztetés során számos észrevételt kaptunk a szentimrevárosi lakóterületek beépítési intenzitásának további korlátozására vonatkozóan. Ezen javaslatok nagy számban kerültek a tervjavaslatba beépítésre.

A Gazdasági Bizottság augusztus 24-én tartott ülésén hozott döntésével a véleményezési eljárást lezárta, a beérkezett államigazgatási és partnerségi észrevételek elfogadására illetve el nem fogadására vonatkozóan döntését meghozta.

A tervet a Kormányhivatal Állami Főépítésének megküldtük, záró szakmai véleménye az előterjesztés készítésekor még nem áll rendelkezésünkre.

Kérem a T. Képviselő-testületet az építési szabályzattal és a településrendezési szerződéssel összefüggő két rendelet megalkotására, továbbá két határozat elfogadására.

Budapest, 2020. szeptember 15.

**Orosz Anna**