



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

J E G Y Z Ő

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Postacím: 1518 Budapest Pf. 10

Web: [www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)

Ügyiratszám: I-117-127/2024.

Ügyintéző: Bódis Csaba/dr. Berezvai Zoltán

Telefon: 06/1/3724559, 06/1/3723449

Tárgy: Tájékoztatás közérdekű  
adatszolgáltatás iránti kérelem alapján

E-mail: [bodis.csaba@ujbuda.hu](mailto:bodis.csaba@ujbuda.hu)  
[berezvai.zoltan@ujbuda.hu](mailto:berezvai.zoltan@ujbuda.hu)

Tisztelt

Hivatkozva levelére – melyben az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 28. § (1) bekezdése alapján közérdekű adatszolgáltatás iránti kérelemmel fordult Hivatalomhoz – az alábbi tájékoztatást adom.

**A 1835/12 és 1835/13 helyrajzi számú ingatlanon megvalósuló Bayer Construct beruházással kapcsolatban (Hosszúréti út - Lépés utca - Szőlőlugas utca által határolt terület):**

- Országos Építésügyi Nyilvántartás együttes nyilvántartásának helyrajzi szám szerinti keresőfelülete és az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer (ÉTDR) általános tájékoztató felülete szerint sem az 1835/12, sem az 1835/13 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan építési engedélyezési eljárás nem indult.
- A területre 43/2018. (XII.4.) XI. ÖK számú rendelettel elfogadott és többször módosított és jelenleg hatályban lévő kerületi építési szabályzat a lakásszámot nem korlátozza, így nem határozható meg, hogy a lakófunkció 50%-os maximális mértékére vonatkozó előírás figyelembevételével hány lakás létesítése lehetséges.
- A kerületi építési szabályzat módosításának tervezete elkészült, annak partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárása lezajlott, a módosítás képviselő-testületi előterjesztésének jogszabályi akadálya nincs. A módosítás tervezetében az épület beépítési intenzitását legjobban kifejező viszonyszám, azaz a szintterületi mutató értéke a hatályos tervhez képest 1,4-ről 1,25-re csökken. Emellett a lakófunkció 50%-os mértékének eltörlése mellett a lakásszám 270-ben kerül maximálásra.
- Esetünkben *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklet 128. b) pontja a meghatározó. Ez alapján, ha a beruházó (a lakásszámtól függetlenül) 300 parkolóhelyet vagy annál többet szeretne építeni, akkor előzetes környezetvédelmi

vizsgálat szükséges. Ha 300 parkolóhelynél kevesebbet, akkor nem kell ilyen vizsgálat. A fentiekben leírtak alapján a területre maximálisan 270 lakás épülhet. Önkormányzatunk a parkolóhely számát minimum 1,5 x lakásszámba szabályozza, így a parkolóhely minimális száma maximális lakásszám esetén 405, mely előzetes környezetvédelmi vizsgálat köteles.

Előzetes környezetvédelmi vizsgálat esetén ennek eredménye alapján az engedélyező hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya dönti el, hogy szükséges-e környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása a környezetvédelmi engedélyezési eljárás során.

A környezetvédelmi vizsgálati eljárásban Önkormányzatunk ügyféli jogállásban vehet részt, és önkormányzati nyilatkozatot tehet a beruházással kapcsolatban, amelyet a fent nevesített engedélyező hatóság a döntésénél figyelembe vesz.

Az Önkormányzat tudomása szerint jelenleg a területre a beruházó még előzetes környezetvédelmi vizsgálati eljárást nem kezdeményezett.

- Jelenleg is tárgyalunk a cég szerepvállalásáról a környező zöldterületek fejlesztésében.
  - Az építési telek magántulajdonban áll, így annak bármiféle kisajátítása, természetvédelmi besorolása csak a tulajdonos teljeskörű kártérítése mellett lenne lehetséges, amelyre a terület költségvetésében nincs fedezet. Ugyanakkor tárgyalásokat folytatunk a szomszédos, Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő telek parkosításáról, rendezéséről. Községi gyűlések keretében az ott élők fogják eldönteni, hogy milyen funkciók legyenek megvalósítva, természetesen úgy, hogy a jelenlegi természetközeli funkció megmarad.
  - A beruházások során a parkolást elsődlegesen telken belül kell megoldani, a közterületi parkolás biztosítására az újonnan létesülő útszakaszok tekintetében már a tervezés során figyelmet fordítunk.
- Tavalyi év során Madárhegy egészére készült forgalomtechnikai felülvizsgálat, melynek során az ott élők elmondhatták véleményüket, észrevételeiket. Ebben külön téma volt a parkolás rendezés a már beépült területek esetében is. A parkolóhelyek felfestését a fórumon a többség leszavazta. Ez lett volna hivatott rendezni a közterületi parkolást, a gépkocsikat elsődlegesen az ingatlanon belül kell.
- A közösségi közlekedés fejlesztése a Fővárosi Önkormányzat hatásköre. A lehetséges útvonalakat, megoldásokat (pl. igény vezérelt járatok) a BKK Budapesti Közlekedési Központ munkatársaival együttműködve vizsgáljuk és teszünk rá javaslatokat.
  - A közforgalom szempontjából a leglényegesebb változtatás az volt, hogy a terület egésze Lakó-pihenő övezeti besorolást kapott, így a biztosítva a sebesség korlátozást valamint az átmenő forgalomminimalizálását.
- További, a terület forgalmát befolyásoló fejlesztés lesz a Budaörsi út - Rupphegyi út lámpás csomóponttá történő átalakítása, melyet Önkormányzatunk anyagi szerepvállalással is támogat.
- A Lépés utca - Kőérberki út Budaörsi út Rétalja lejtő csomópontban körforgalom létesítésének terveit készítettjük elő, továbbá zajlik a Törökbálinti út - Gazdagréti út kereszteződésének tervezetése is.
- Természetesen további beavatkozások is megvalósíthatók, például egyirányúsítások, amennyiben azt a lakosság támogatja.
- Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat az államháztartás részét képező, költségvetési gazdálkodást folytató jogi személy, tevékenysége nem nyereségszerzésre irányul. Noha a vagyonváltozásokat eredményszemléletű számviteli nyilvántartásban rögzíti, a mérleg szerinti eredmény, illetve a korábbi évek felhalmozott eredménytartaléka kevésbé releváns, sokkal inkább meghatározó a költségvetési pozíció, amelyről – a jogszabályi

előírásoknak megfelelően – évről évre elkészül a beszámoló, amelyet a képviselő-testület a zárszámadási rendelet elfogadásával hagy jóvá. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelete a 2023. évi zárszámadásról minden, a 2023. évi gazdálkodással, év végi költségvetési helyzettel kapcsolatos lényeges információt tartalmaz, amely az alábbi linken elérhető:

<https://or.njt.hu/eli/735748/r/2024/11>

A 2023. év végéig fel nem használt költségvetési tartalékokat a hivatkozott zárszámadási rendelet 8. melléklete, azon belül a 8.1 Céltartalékok kiadási előirányzat részletezése mutatja, ez 1 236 613 863 Ft. A költségvetési pozíció szempontjából ugyancsak releváns, hogy az Önkormányzat a 2023. évet 9 452 469 340 Ft költségvetési maradvánnyal zárta, amelynek döntő része, 98,3%-a kötelezettségvállalással terhelt (szerződésekkel már lekötött), a 2023. évi szabad költségvetési maradvány 154 100 160 Ft volt (részletes adatok a költségvetési maradványról zárszámadási rendelet 13. mellékletében).

- A Bayer Construct-tal az önkormányzat a fenti beruházással kapcsolatban településrendezési szerződést nem kötött, ilyen szerződés előkészítésére nem került sor.
- Az övezeti besorolások és a beépítési mutatók változásait tartalmazó táblázatot jelen levél mellékleteként küldjük.
- A fenti beruházással összefüggésben az ingatlan korábbi tulajdonosával, azaz az Unimo Plusz Kft-vel 2023. évben településrendezési szerződés, továbbá jelzálogjog alapítási szerződés került megkötésre. A szerződéseket a képviselő-testület 2023. szeptember 14-i ülésén kerültek megtárgyalásra. A szerződések itt érhetők el:

2023.09.14. KT határozatok | Közigazgatás (ujbuda.hu)

**A 1528/19 helyrajzi számú szántó művelési ágú területtel kapcsolatban (Törökbálinti út - Madárhegyi út - Kőoltár u. - Rupphegyi út által határolt terület)**

- Az ingatlan tulajdonosa az ingatlannyilvántartás szerint a CBS Property Zrt.(1054 Budapest Szabadság tér 7.)
- Az ingatlan művelési ága szántó.
- A szántó művelési ág esetleges megváltoztatásának szándékáról információval nem rendelkezünk. A művelési ág megváltoztatása nem önkormányzati hatáskörbe tartozik.
- Az ingatlan övezeti besorolása a Fővárosi Településszerkezeti Tervben Zkp jelű közpark övezet, a kerületi építési szabályzatban pedig Zkp-XI-Kp-03 övezet. A kerületi építési szabályzat az övezet területére az alábbi előírásokat rögzíti:

*"43. § (1) A Zkp-XI-Kp-03 jelű közpark területén*

- *a) játszóteret,*
- *b) sportkertet,*
- *c) pihenőkertet és*
- *d) elkülönített területi sávban kutya futtatót*

*lehet létesíteni.*

*(2) A közpark területén a beépítettség 2%, de maximum 240 m<sup>2</sup> lehet. Maximális épületmagasság 4,5 m.*

*(3) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a tér útszegélyekkel határolt parkterületén belül 70% zöldfelületet kell biztosítani.*

*(4) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki (nem minősül a kert egészének vagy részének közbiztonsági okokból történő bekerítése és sötétedés után zárva tartása).*

*(5) Az építési övezet területén nyári gypsi és téli sípálya elhelyezhető. A sípályát kiszolgáló épületfunkció csak az építési helyen belül építhető épületben helyezhető el."*

- Az övezeti besorolás megváltoztatására vonatkozó megkeresés az önkormányzathoz nem érkezett. Jelezzük továbbá, hogy az övezeti besorolás megváltoztatása a Fővárosi Önkormányzat hatáskörébe tartozik.
- Az ingatlan tulajdonosával a terület beépítése, hasznosítása ügyében szerződés nem kötött.

#### **LIDL üzlet beruházása**

- Információnk alapján a LIDL áruház létesítésére vonatkozó szándék a Gazdagréti Katolikus Közösség részéről merült fel a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló Gazdagréti út 1783/8 hrsz-ú ingatlanon. A Katolikus Egyház szeretné ott megvalósítani, mind a három helyi képviselő elmondta, hogy ez csak akkor lehetséges amennyiben az ott élők ezzel egyetértenek. Ebben az ott lakóknak kell dönteniük, akár helyi népszavazás formájában.
- Az ingatlan övezeti besorolása a Fővárosi Településszerkezeti Tervben K-Rek jelű különleges, nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területközpark övezet, a kerületi építési szabályzatban pedig K-Rek-XI-01 övezet. A kerületi építési szabályzat az övezet területén létesíthető épület rendeltetésére vonatkozóan az alábbi előírásokat rögzíti:  
"39. § (1) A K-Rek-XI-01 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
  - a) sport és strandlétesítmény és az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítmények,
  - b) szállás - szolgáltatás és
  - c) vendéglátás."

Fenti rendelkezések alapján megállapítható, hogy az övezetben **kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető.**

A beépítési mutatók az alábbiak:

- beépítési mód: szabadonálló
  - beépítés mértéke terepszint felett: 35%
  - beépítés mértéke terepszint alatt: 25%
  - min. épületmagasság: 3,0 méter
  - max. épületmagasság: 9,0 méter
  - általános célú szintterületi mutató: 0,5
  - parkolási célú szintterületi mutató: 0,25
  - min. zöldfelület: 45%
- Információink szerint a Fővárosi Önkormányzat egy 1992-ben megkötött megállapodás alapján az ingatlant 99 évre a Gazdagréti Katolikus Közösség használatába adta. A megállapodás az azóta eltelt időszakban többször módosításra került. Amennyiben a szerződéssel vagy az ingatlant érintő fővárosi szándékokkal kapcsolatban további információra van szüksége, javaslom, hogy a Fővárosi Önkormányzathoz forduljon.
  - Nem rendelkezünk információval futballpálya építési szándékról és annak helyéről sem.

- A KÉSZ módosítására vonatkozóan a Gazdagréti Katolikus Közösség részéről érkezett korábban megkeresés.
- Ahhoz, hogy az ingatlanon kereskedelmi rendeltetésű épület létesülhessen, a hatályos építési szabályzat módosítására lenne szükség. A módosítási folyamat megindításáról döntés nem született. Döntést hozni, egy az ingatlanfejlesztő vagy területhasználó által elkészítendő, az ingatlant és a tágabb környezetét bemutató és a fejlesztési célt településképi, építészeti, illeszkedési, közlekedési és egyéb műszaki szempontból elemző ún. telepítési tanulmányterv alapján, továbbá a környéken érők véleményének megismerését követően lehetséges.
- Arról, hogy településrendezési szerződés előkészítésére és megkötésére kerüljön-e sor, és ha igen, milyen tartalommal, arról a későbbiekben, a telepítési tanulmányterv ismeretében lehet dönten. Az ilyen nagyságrendű új beépítéseknél az önkormányzat - ahol lehetősége volt rá- eddig is több településrendezési szerződést kötött.
- Az ingatlan tulajdonosával, használójával, fejlesztőjével a terület beépítése, hasznosítása ügyében szerződés nem kötött.

#### **1835/6 hrsz-ú, jelenleg parkolóként hasznosított terület**

- Az ingatlan a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában van.
- A terület övezeti besorolása Lk-2-XI-I-03, a beépítési mutatók azonosak a Hosszúréti út 1835/12 és 1835/13 hrsz-ú ingatlanokkal.
- Az ingatlan 2019-ig közterületi státuszban volt, így beépítési lehetőséggel nem rendelkezett. Ekkor a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat a terület ingatlannyilvántartási státuszát módosította "kivett beépítetlen terület"-re. Ezt figyelembe véve ettől az időponttól - a fenti övezeti besorolás alapján a telek beépíthető a hatályos KÉSZ alapján.  
Az elkészült és jóváhagyás előtt álló KÉSZ módosítás e területre vonatkozóan jelentős beépítési lehetőség csökkentést ír elő, így pl a szintterületi mutató értéke 1,4-ről 0,5-re, a beépíthetőség mértéke 40%-ról 25%-ra, az épületmagasság mértéke 12,5 méterről 7,5 méterre csökken, emellett a tervezet megtiltja a lakásfunkció létesítését az ingatlanon. A kereskedelmi, szolgáltató funkció létesítése egy lehetőség, ha az ingatlant a tulajdonos hasznosítani szeretné.
- Az ingatlan tulajdonosával a terület beépítése, hasznosítása ügyében szerződés nem kötött. Megkeressük a Fővárost, hogy térítésmentesen adják át a területet, ahol az ott élők bevonásával eldöntjük, hogy milyen funkciót kapjon.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2024. július 30.

Üdvözlettel:

Vargáné dr. Kerekes Zsuzsanna



Melléklet: 1 db

