……….………(sz.) napirend

Előterjesztve:   
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület 2023. január 26-i rendes ülésére**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Tárgy**: | Javaslat a Bécsi út 12-18., Lajos utca 8-14. és környezete (Bécsi Kapu 1. és 2. Irodaház) területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadására | |
|  |  |  |
| **Készítette**: | ………………………………  Trummer Tamás  főépítész |  |
|  |  |  |
| **Egyeztetve**: | ……………………………… |  |
|  | Szabó Gyula  alpolgármester |  |
|  |  |  |
| **Látta**: | ………………………………  dr. Szalai Tibor  jegyző |  |
|  |  |  |
|  | ………………………………  dr. Silye Tamás  jegyzői igazgató |  |

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A II. kerületi Bécsi út 12-18., Lajos utca 8-14. és környezete (Bécsi Kapu 1. és 2. Irodaház) területeken lévő 14820 és 14805/3 helyrajzi számú ingatlanokon a területek tulajdonosa (Baldauf‐Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft.) megrendelte a Telepítési és Beépítési Tanulmánytervet (a továbbiakban: **TTT.**) az Urban‐Lis Stúdió Kft-től.

A területek tulajdonosa, a Baldauf‐Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. képviseletében Torda Imre jár el. A **TTT.** célja — a területek adottságainak és a településrendezési kötelezettségek és jogszabályok figyelembe vétele mellett — fejlesztési beavatkozások megfogalmazása a hely hosszú távú beépítése érdekében.

Előzmények:

* A Baldauf Invest Kft. már 2020-ban jelezte a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi út és Felhévízi utca által határolt tömb iránti fejlesztési szándékát. A Hivatal azt az álláspontot képviselte, hogy a fejlesztés megvalósíthatóságát igénylő KÉSZ-módosítás folyamatát megelőzi a **TTT.** kidolgozása, az Önkormányzat részéről történő elfogadása, amely alapja a Településrendezési Szerződésben rögzítendő vállalásoknak.

A kidolgozott **TTT.,** a regisztráció és a véleményezés 2020. december 11–22. között volt elérhető az online felületen, amire 2021. január 15-ig válaszoltak a tervezők. A véleményekről részletes összegzést készítettek, melyet a honlapjukon közreadtak. A meghívó és tájékoztató a Budai Polgár XXIX. ÉVFOLYAM 17. számának 2020. november 22-én megjelenő példányában volt elérhető.

* 2021. márciusában a tervező megküldte részünkre a javított és kiegészített telepítési tanulmánytervet, amely az önkormányzat által kialakított és a lakossági fórumon elhangzott véleményekkel is összhangban készült.
* 2021.06.22. napján tervbemutató volt az önkormányzat vezetői és a megjelent önkormányzati képviselők bevonása mellett. A tervbemutatót követően a Hivatal azzal a kéréssel fordult a beruházóhoz, hogy a két projektterületen létesítendő funkciók pontos bemutatása, továbbá a Bécsi út Cserfa utca sarkán tervezett épület víziójának részletesebb ismertetése is szükséges.
* 2021.09.17-én megküldésre került a Lajos utcai tömböt bemutató építészeti koncepció terv, amely önmagában nem volt alkalmas a **TTT.** Képviselő-testületi döntésre történő beterjesztésre.
* 2022.03.23-án kelt levelében a Baldauf Invest Kft. — válaszul a Hivatal kérdésére — jelezte, hogy tervező- és építészeti-koncepció váltás történt.
* 2022.04.12-én tartott belső egyeztetésen a Baldauf Invest Kft. tájékoztatta főépítész urat:
  + az új építészeti koncepció tartalmával kapcsolatban, továbbá arról, hogy
  + a tárgyi ingatlanokon megvalósulandó fejlesztések kormányzati-kiemelt fejlesztési besorolása iránti kérelmet terjesztett elő. Ezért a 2021. márciusában leadott **TTT.** Képviselő-testületi döntésre beterjeszteni nem szükséges.
* 2022.10.11-én kelt levelében a Baldauf Invest Kft. jelezte, hogy a fentiekre tekintettel újra tárgyalnának az önkormányzattal a beruházás felgyorsítása érdekében, mivel a Kormányátalakítást követően a másik Minisztérium hatáskörébe került át a kiemelt státuszú fejlesztési területek megítélése, amelyben a döntés bizonytalan idejű. A Hivatal jelezte, hogy az Önkormányzat részére aktualizált Telepítési Tanulmányterv szükséges, amely az aktuális építészeti koncepciót tartalmazza.
* 2022.12.05. napján tartott lakossági egyeztetésen, a majdani KÉSZ-módosítással érintett tömböket érintő két ingatlanfejlesztés (jelen előterjesztés tárgyát nem képező TOMLIN Kft., ill. a Baldauf Invest Kft.) került bemutatásra. A meghallgatáson készült emlékeztetőt az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza. A meghívó és tájékoztató a Budai Polgár XXXI. ÉVFOLYAM 17. SZÁM | 2022. november 20‑án megjelenő példányában volt elérhető.
* 2022.12.15-én leszállításra került a Telepítési Tanulmányterv aktualizálása. A 2023.01.10‑én megtartott főépítészi konzultáción elhangzottakat figyelembe véve leszállításra került az a dokumentáció is, amely a határozati javaslat mellékletét képezi.

A fejlesztési beavatkozások véglegesítéséhez a *Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **KÉSZ**) módosítása válik szükségessé az ún. fővárosi rendezési tervvel (FRSZ) összhangban.

A **TTT.** az V. fejezet 1.2-2.3 cím alatt részletezi a fejlesztési elképzelést érintő FRSZ, valamint a KÉSZ módosítási javaslatot, melyeket az alábbiakban foglaltunk össze:

1. FRSZ módosítás célja az Lk-1 jelű területfelhasználási egység általános beépítési sűrűségértékének (Bsá) növelése (1,25>>1,5) az egyik módosítással érintett tömb általános szintterületi mutatójának növelése érdekében.
2. A 14820 hrsz-ú ingatlanon — Bécsi út 12-18., (Bécsi Kapu 1. Irodaház) —, a jelenlegi Lk-1/Z-4 építési övezet helyett új építési övezet meghatározása, melynek paraméterei:
   1. Beépítési mérték növelése: 50%-ról 75%-ra — OTÉK eltérés szükséges;
   2. Telek minimális zöldfelület mértékének csökkentése 25%-ról 15%-ra — OTÉK eltérés szükséges;
   3. A beépítési magasság és zártsorú illeszkedés rendelkezéseinek változtatása — épületmagasság kerül rögzítésre, továbbá szövegesen és a Szabályozási Terven kerül meghatározásra.
3. A 14805/3 hrsz-ú ingatlanon — Lajos utca 8-14. (Bécsi Kapu 2. Irodaház) — a jelenlegi Ln-2/Z-3 építési övezet helyett új építési övezet meghatározása, melynek paraméterei:
   1. Beépítési mérték növelése: 65%-ról 85%-ra— OTÉK eltérés szükséges;
   2. Telek minimális zöldfelület mértékének csökkentése 20%-ról 10%-ra;
   3. A beépítési magasság és zártsorú illeszkedés rendelkezéseinek változtatása —továbbra is Pmu érték megadásával kerül rögzítésre a KÉSZ 3. mellékletében, a hatályos értékek részben megemelésre kerülnek és az ún. „Épület Legmagasabb pontja” meghatározásával, konkrét Balti alapszint feletti magassági értékben kerülnek számszerűsítésre övezeti előírásként.
4. A kizárólag a fejlesztési területeket érintő gépjármű-elhelyezés rendelkezéseinek módosítása.

A **TTT.** képezi az alapját a *Településrendezési Szerződés* (a továbbiakban: **TRSZ.**) megkötésének, melyben rögzítik a telkek tulajdonosának és üzemeltetőjének közcélú felajánlásait.

**Határozati javaslat**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **II. kerület Bécsi út 12-18. (Bécsi Kapu 1. Irodaház), a Lajos utca 8-14. (Bécsi Kapu 2. Irodaház) és környezete területeken lévő 14820 és 14805/3 helyrajzi számú telkeket magában foglaló kisvárosias- és nagyvárosias területfelhasználási egységekre** vonatkozó, a határozati javaslat mellékletét képező Telepítési és Beépítési Tanulmánytervet elfogadja, a Településrendezési szerződés előkészítését megkezdi.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. július 31.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2023. január 23.

**Örsi Gergely**

**Polgármester**

**Budapest II. kerület Bécsi út 12-18., Lajos utca 8-14. és környezete (Bécsi Kapu 1. és 2. Irodaház) területeken lévő 14820 és 14805/3 helyrajzi számú telkeket magában foglaló kisvárosias és nagyvárosias területfelhasználási egységekre készült Telepítési és Beépítési Tanulmányterv**

**A határozati javaslat MELLÉKLETE**

lásd: külön dokumentumban

tartalom: Telepítési és Beépítési Tanulmányterv --- Budapest, 2023. január

**A 2022.12.05. napján tartott lakossági egyeztetésen készült emlékeztető**

**Az ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE**

lásd: külön dokumentumban