……….………(sz.) napirend

Előterjesztve:   
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület 2023. február 28-i rendes ülésére**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Tárgy**: | Javaslat a II. kerület Bécsi út 24-26-28. szám alatti ingatlanok 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. kerület Bécsi út 24-26-28. szám alatti (hrsz.:14826; 14827/1; 14828) ingatlanokon a területek tulajdonosa (Tomlin Kft.) megrendelte a Telepítési és Beépítési Tanulmánytervet (a továbbiakban: **TTT.**) az Obeliszk Stúdió Kft.-től.

A területek tulajdonosa, a Tomlin Kft. képviseletében Somlódy Sándor 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 Tomlin Kft. 2021. októberében jelezte a Bécsi út – Ürömi utca 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.
* 2021. november 23. napján tartott egyeztetésen került felvázolásra az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos projekt ütemezés.
* 2022. február 8-án az Obeliszk Stúdió Kft., a Tomlin Kft. és a Főépítész részvételével tartott egyeztetésen került bemutatásra a készülő TTT.
* 2022. áprilisában megküldésre a került a Hivatal felé az elkészült TTT. tervezet.
* 2022. május 3-án az Obeliszk Stúdió Kft., a Tomlin Kft. és a Főépítész részvételével tartott egyeztetésen került bemutatásra a készülő TTT első verziója.
* 2022. június 15. napján kiküldésre került 5 tervezőiroda részére a beépítési koncepcióterv készítésére szóló felkérés.
* 2022. július 25. napján történt a három beérkezett koncepcióterv ismertetésére és bírálata. A tervismertetésen a tervezőkön kívül meghívott bírálók is részt vettek.
* 2022. december 5. napján tartott lakossági egyeztetésen, a majdani KÉSZ-módosítással érintett tömböket érintő két ingatlanfejlesztés (jelen előterjesztés tárgyát nem képező Baldauf Invest Kft., ill. a TOMLIN 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.
* 2023. január 18-án Főépítészi konzultációra leszállításra került az aktualizált TTT. A Főépítészi észrevételek egyeztetésére 2023. február 9-én került sor.

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.** a 4. és 5. cím alatt részletezi a fejlesztési elképzelést érintő KÉSZ módosítási javaslatot, melyeket az alábbiakban foglaltunk össze:

* a tömbön belül egy önálló új övezetet kialakítása javasolt;
* a tömb közepén lévő kötelező zöldfelület jelölésének - az előírt zöldfelület csökkentése nélkül - kisebb rajzi megjelenítése javasolt;
* az érvényes párkánymagassági előírások helyett eltérő szabályozási forma, épületmagasság előírása javasolt, hiszen a terület egy rehabilitálandó, átépülő tömb;
* a tömb rehabilitációjának érdekében az épületmagasságok tekintetében a meglévő és várhatóan a jövőben átépülő épületeihez nem szükséges alkalmazkodni;
* a tömb rehabilitációjának érdekében az övezetre vonatkozóan a zártsorú beépítési módban az általános épület-elhelyezés előírásainak módosítása
  + telek oldalhatára mentén tűzfala létesítésének szabályai módosítása;
* a rálátás védelme érdekében javasolt a tömb területén az épületek létesíthető legmagasabb pontjának meghatározása;
* a Bécsi út menti átépülő területen az épületmagasság és épület legmagasabb pontja meghatározásával a csatlakozás szabályai pontosíthatók a területen;
* nem módosul az új övezeten kívül a tömb többi telkeinek hatályos építési övezeti besorolása és azok hatályos övezeti besorolásának és paramétereinek megfelelő beépíthetősége.

A tervezési területen — II. kerület Bécsi út 24-26-28. szám alatti (hrsz.:14826; 14827/1; 14828) ingatlanokon — a jelenlegi Lk-2/Z-2 és Lk-2/Z-4 építési övezet helyett új építési övezet meghatározása, melynek paraméterei:

* 1. Telek legnagyobb beépítési mértéke terepszint felett: 60%;
  2. Telek legkisebb zöldfelületi aránya: 25%;
  3. A beépítési magasság és zártsorú illeszkedés rendelkezéseinek egyértelműsítése — a Pmu érték a tömb vonatkozásában a jelölés megszüntetése javasolt. Helyette az Lk-2/Z-2 és Lk-2/Z-4 építési övezetben 7,5 m épületmagasság az új építési övezetben pedig 9,5 méteres utcai homlokzatmagasság kerülne meghatározásra.

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

**Határozati javaslatok**

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **II. kerület Bécsi út 24-26-28. szám alatti ingatlanokon lévő 14826; 14827/1; 14828 helyrajzi számú telkekre** vonatkozó, a határozati javaslat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervet elfogadja, a Településrendezési szerződés előkészítését megkezdi.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

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

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **külső költségviselő bevonásával hozzájárul** Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet **Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévizi utca – Bécsi út – Sajka utca - Lajos utca** **által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindításához,** összhangban a …/2023.(II.28.) határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervvel.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. augusztus 31.

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

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a …/2023.(II.28.) határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv elfogadásával összhangban a Képviselő-testület felkéri a Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy vizsgálja meg szakmai becslés készíttetésének lehetőségét az (elsősorban KÉSZ módosulásából adódó) értéknövekedés megállapítására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

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

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a TOMLIN Kft.-t, mint beruházót, hogy a …/2023.(II.28.) határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervet jelenítse meg a beruházással kapcsolatosan kialakított elektronikus (WEB) felületén, továbbá minden, a kivitelezést megelőzően és annak folyamán keletkező a későbbiekben elkészítendő részletes forgalomtechnikai-, geotechnikai- és hidrogeológiai- és egyéb terveket (tanulmányokat), dokumentumokat az elkészítésüket követő 10 napon belül.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

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

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a …/2023.(II.28.) határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv alapján lefolytatott KÉSZ-módosítási eljárást követően, az építési engedélyezési eljárás során megvalósítandó beruházás kivitelezésekor, az építkezéssel összefüggésben keletkező környezeti zajterhelésből esetlegesen adódó panaszok megelőzése érdekében egyeztet a beruházóval az előírásoknál szigorúbb építési időkeret vállalása tekintetében.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

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

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a …/2023.(II.28.) határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv alapján nyugvó, későbbiekben előterjesztésre kerülő településrendezési szerződésben kerüljenek kidolgozásra a …./2023.(II.28.) és a ……/2023.(II.28.) határozatok részletei is.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

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

**Budapest, 2023. február 20.**

**Örsi Gergely**

**Polgármester**

**Budapest II. kerület Bécsi út 24-26-28. sz. alatti telkek fejlesztése - Telepítési Tanulmányterv**

**A határozati javaslat MELLÉKLETE**

lásd: külön dokumentumban

tartalom: Budapest II. kerület Bécsi út 24-26-28. sz. alatti telkek fejlesztése Telepítési Tanulmányterv --- Budapest, 2023. február

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

**Az ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE**

lásd: külön dokumentumban