……….… (sz.) napirend

**Előterjesztve:**   
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület 2023. június 27-i rendes ülésére**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Tárgy**: | Javaslat a II. kerület Pálos u. 2. Hrsz.: 10919/2 az egykori Rege Szálló épületegyüttese területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadására és a Budapest II. kerület, Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításának támogatására | |
|  |  |  |
| **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 Pálos u. 2. szám alatti (hrsz.: 10919/2) ingatlan tulajdonosa a La Boutique Loft Kft. képviseletében eljáró Arie Yom-Tov 2021. januárjában jelezte a volt Rege Hotel területén fejlesztési szándékát. A fejlesztő az „Előzmények”-ben részletezett egyeztetésekkel összhangban megrendelte a Telepítési Tanulmánytervet (a továbbiakban: **TTT.**) a LAMRO Építésziroda Kft.-től. A **TTT.** célja — a területek adottságainak és a településrendezési kötelezettségek és jogszabályok figyelembe vétele mellett — fejlesztési beavatkozások megfogalmazása a hely beépítése érdekében.

Előzmények:

* Arie Yom-Tov 2021. januárjában jelezte a volt Rege Hotel területén fejlesztési szándékát. A szálloda új tulajdonosa az épület fehér szárnyának felújítása és a szürke szárny bontása mellett új lakóépületek elhelyezését tervezte. A program a megmaradó fehér szárny mellett 3 és 4 tornyos megoldásokat javasolt, ahol 175 db lakás és 249 gépjármű elhelyezését tervezték. A Hivatal azt az álláspontot képviselte, hogy a nagyszabású beruházás víziója nincs összhangban a természeti- és az épített környezet adottságaival.
* 2021. júliusában a fejlesztő az ingatlan területére egy újabb tanulmányt nyújtott be, amely paramétereiben megegyezett a korábban benyújtott változattal. A tanulmány környezetvédelmi, levegőtisztasági vizsgálat, forgalomtechnika, építészet, talajmechanikai, geodéziai felmérés munkarészt is tartalmazott.
* 2021. novemberében a fejlesztő egy módosított koncepciót nyújtott be. Az új koncepcióban a lakásokat összességében 4 darab, alacsonyabb épületben helyezték el a korábban tervezett 3 db magas épülettel szemben. Ez azonban nagyobb beépítési intenzitást eredményezett a területen.
* 2022. március 9-én a LAMRO Építésziroda Kft., a fejlesztő és a Főépítész részvételével tartott egyeztetésen 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. Az egyeztetésen a rendeltetésszám és a főbb paraméterek rögzítésre kerültek. A jelenlegi, megvalósult szintterületi mértéket/volument nem szabad növelni.
* 2022. április 4-én érkezett levelében a fejlesztő rögzítette a beruházó részéről elfogadható önkormányzati felvetéseket és a kifogásokat.
* 2022. június 28-án megküldésre került a Hivatal részére egy újabb, véglegesnek szánt koncepció, amely az ún. „meglévő fehér szárny” megtartása mellet 3 db, lakásokat tartalmazó épület elhelyezését tartalmazta. Válaszlevelünkben kértük a TTT kidolgozását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: **Új-TRK**.) rögzítetteknek megfelelően.
* 2022. november 10-én átadásra került a Hivatal részére egy módosított beépítési dokumentáció.
* 2022. november 27-én bemutatásra került a lakosság részére a módosított beépítési dokumentáció.
* 2023. január 26-án a Főépítész részvételével tartott egyeztetésen, a 2022. novemberi fórum után átalakított változat (2023.01.26) átadásra került. A kért méretűre csökkentett rendeltetésszám (100 db) két lakótömbben kerülne elhelyezésre.
* 2023. április 11-én kelt levelünkben ismételten kértük a TTT megküldését.
* 2023. május 22-én ismételt egyeztető tárgyalásra került sor a Főépítész részvételével, amelyen egy beépítési tanulmánytervet adtak át, amely alapján készül majd a TTT.
* 2023. május 31-ig leszállításra került a TTT és az előzetes szabályozási koncepció.

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

A **TTT.** „E”-fejezete alatt foglalja össze a fejlesztési elképzelést érintő KÉSZ módosítási javaslatot, melyeket az alábbiakban foglaltunk össze:

* A megtartásra és felújításra kerülő ún. „fehér szárny”-ban 100 szobás idősek otthona kap helyet, a két új épületben összesen 100 lakás kerül kialakításra. Az összes általános szintterület nem haladja meg a jelenlegi, kialakult állapot szerinti szintterületet (cca. 14.900 m2), az új épületek magassága nem haladja meg a meglévő megmaradó épületrész legmagasabb pontját;
* az új Ln‐3/EI/SZ‐2 építési övezet létrehozásának célja, hogy a volt Rege Hotel telkének fejlesztése által igényelt beépítési paraméterek és szükség szerint szöveges övezeti előírások meghatározhatók legyenek;
* a 142 személygépjármű földszinti teremgarázsban történő elhelyezésének lehetősége KÉSZ módosítást igényel;
* 10‐nél több önálló rendeltetési egység létesítéséhez KÉSZ módosítás szükséges.

A tervezési területen — II. kerület, Pálos utca 2 szám alatti (hrsz.: 10919/2) ingatlanon - a jelenlegi Ln‐3/EI/SZ‐1 építési övezet helyett új — a koncepcióban Ln‐3/EI/SZ‐2 jelű - építési övezet kerül meghatározásra, melynek paraméterei:

* 1. Telek legnagyobb beépítési mértéke terepszint felett: 40%;
  2. Telek legnagyobb beépítési mértéke terepszint alatt: 75%;
  3. Telek legkisebb zöldfelületi aránya: 45%;
  4. Telek legnagyobb általános szintterületi mutatója: 1,6 m2/m2
  5. Telek legnagyobb parkolási szintterületi mutatója: 0,5 m2/m2
  6. Épület legnagyobb magassága: 15 m
  7. Az épület legmagasabb pontjának szöveges meghatározása.

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

A KÉSZ (eseti) módosítási eljárás lebonyolításával kapcsolatban az Új-TRK. 7. § (7)-(8) bekezdéseinek rendelkezései alapján a *„… megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, … a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) … határozza meg … a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”*. Mely feljegyzést a *„… képviselő-testületnek jóvá kell hagynia és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”*

Az Új-TRK szerint a KÉSZ (eseti) módosítás **egyszerűsített eljárásban** módosítható tekintve, hogy az „… *az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:*

*1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*

*2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*

*3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

A Főépítész kialakította a készítendő KÉSZ (eseti) módosítási dokumentáció megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslatának tartalmát, mely a határozati javaslat melléklete.

Az Új-TRK. rendelkezéseinek eleget téve kérem a határozati javaslatok elfogadását.

**Határozati javaslatok**

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **II. kerület Pálos utca 2. szám alatti (hrsz.: 10919/2) telekre** vonatkozó, a jelen határozat 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 **Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindításához,** összhangban a … /2023.(VI.27.) képviselő-testületi határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervvel.

**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 Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út által határolt területre** **vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzés"-t** a jelen határozat melléklete szerint **elfogadja**.

**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.(VI.27.) képviselő-testületi 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 La Boutique Loft Kft.-t, mint beruházót, hogy a …/2023.(VI.27.) képviselő-testületi 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.(VI.27.) képviselő-testületi határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv alapján majdan lefolytatandó 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.(VI.27.) képviselő-testületi határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv alapján nyugvó, későbbiekben előterjesztésre kerülő településrendezési szerződésben kerüljenek kidolgozásra a …./2023.(VI.27.) és a ……/2023.(VI.27.) képviselő-testületi határozatok részletei is.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

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

**Budapest, 2023. június 19.**

**Örsi Gergely**

**Polgármester**

**Budapest II. kerület Pálos utca 2. szám alatti (hrsz.: 10919/2) alatti telek fejlesztése - Telepítési Tanulmányterv**

**A …./2023.(VI.27.) — 1. számú — határozat MELLÉKLETE**

lásd: külön dokumentumban

tartalom: Telepítési Tanulmányterv az egykori Rege Szálló épületegyüttes területére; Budapest II. kerület Pálos utca 2.; hrsz: 10919/2

**A …./2023.(VI.27.) — 3. számú — határozat MELLÉKLETE**

**A Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út – által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítás   
TERVI TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

A 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelettel elfogadott II. kerületi építési szabályzat (a továbbiakban KÉSZ) eseti módosításának célja, hogy a KÉSZ biztosítsa a Pálos utca 2. szám alatti 10919/2 hrsz-ú telken tervezett fejlesztés létrejöttét, összhangban a …/2023.(VI.27.) — 1. számú — határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervvel.

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Kr.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint amennyiben az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld-, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

a településterv **egyszerűsített eljárásban** módosítható.

1. **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK:**
2. a Szabályozási Terven szükséges szabályozási elemek meghatározása (pl.: építési övezet módosítása stb.)
3. **ADATSZOLGÁLTATÁS**
4. Az önkormányzat biztosítja a 419. Kr. szerinti E-TÉR adatszolgáltatást az ott meghatározottak szerint.
5. **A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA**
6. A 419. Kr. 7§ (5) bekezdésének figyelembevételével a 7 éven belül készült, *„… megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett …”* felhasználható a KÉSZ módosításánál a szükséges aktualizálással.
7. A 419. Kr. 7§ (7) bekezdésének figyelembevételével a vonatkozó megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett jelen feljegyzésében. Ennek során mérlegelésre kerül a módosítási szándék szerinti szükséges tartalom, figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire. A telepítési tanulmánytervek szerinti módosítási szándékról és az annak megfelelő vizsgálati és alátámasztó javaslat megfelelőségéről, és alátámasztó munkarészként való figyelembevételről a képviselőtestület dönt [419. Kr. 7.§ (8)].

Tervező a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervanyagban. Ennek megfelelően a tervi tartalom – tekintettel arra, hogy hatályos településrendezési eszköz módosításáról van szó – a 314/2012. (XI.8.) Kr. szerint a következő:

1. **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**
   1. normaszöveg tervezet,
   2. módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi mellékletek, amennyiben módosulnak;
2. **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT** – a KÉSZ *301/2019.(XI.26.) képviselő-testületi határozatával elfogadott megalapozó vizsgálat* felhasználásával
   1. Településrendezési tervi előzmények
   2. Táji és természeti adottságok vizsgálata
   3. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
   4. Az épített környezet vizsgálata
   5. Közlekedés
   6. Közművesítés
   7. Helyzetelemzés és helyzetértékelés
3. **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**
   1. Településrendezési javaslatok
   2. Táj és zöldfelületi rendszer fejlesztése
   3. Közlekedési javaslatok
   4. Közművesítési javaslatok
   5. Környezeti hatások és feltételek
   6. Szabályozási koncepció

**MEGBÍZÓI ELVÁRÁS**: rövid, áttekinthető, csak a legszükségesebb kérdésekre kitérő alátámasztó dokumentáció elkészítése.

Budapest, 2023. június 19.

**Trummer Tamás**

**főépítész sk.**