

ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság

2023. január 25 –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” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése

Előterjesztő:



Trummer Tamás
főépítész

Készítette



Erdei Gyula
osztályvezető

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

Tisztelt Bizottság!

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a mellékelt, azonos tárgyú Képviselő-testületi előterjesztés ismeretében alakítsa ki véleményét az előterjesztésben szereplő, — a Bécsi út 12-18., Lajos utca 8-14. és környezete (Bécsi Kapu 1. és 2. Irodaház) területére készített — Telepítési tanulmányterv elfogadásának támogatásáról.

Határozati javaslat

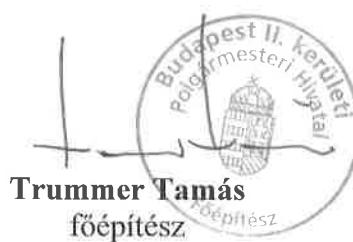
A Bizottság a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 13/1992.(VII.01.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Kerületfejlesztési Bizottságra vonatkozó 4.3.7. pontjában biztosított hatáskörében eljárva a — a Bécsi út 12-18., Lajos utca 8-14. és környezete (Bécsi Kapu 1. és 2. Irodaház) területére készített — **Telepítési tanulmányterv elfogadását támogatja.**

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2023. január 23.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész

Az előterjesztés 1. MELLÉKLETE

.....(sz.) napirend

Előterjesztve:
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát 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 s.k.

Egyeztetve:
Szabó Gyula
alpolgármester s.k.

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.**) Urban-Lis Stúdió Kft.-től.

A területek tulajdonosa Baldauf-Invest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. képviselőjében 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. részéről 2020.-ban jelezte a Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi út és Felhévizi utca által határolt tömb iránti fejlesztési szándékát. A Hivatal azt az álláspontot képviselte, hogy a fejlesztést megvalósíthatóságát igénylő KÉSZ-módosítás folyamatát megelőzi a **TTT.** kidolgozása, 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 közzadtak. 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 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 szükségessé válik.
- 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-én 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
 - 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 ezért 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 emlékeztető 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 főépítész konzultáción elhangzottakat figyelembe véve leszállításra került az a dokumentáció, amely a határozati javaslat mellékletét is képezi.

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

A **TTT.** a 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:
 - a. Beépítési mérték növelése: 50%-ról 75%-ra — OTÉK eltérés szükséges;
 - b. Telek minimális zöldfelület mértékének csökkentése 25%-ról 15%-ra — OTÉK eltérés szükséges;
 - c. A beépítési magasság és zárt sorú 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:
 - a. Beépítési mérték növelése: 65%-ról 85%-ra — OTÉK eltérés szükséges;
 - b. Telek minimális zöldfelület mértékének csökkentése 20%-ról 10%-ra;
 - c. A beépítési magasság és zárt sorú 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 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

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **II. kerület Bécsi út 12-18., (Bécsi Kapu 1. Irodaház) Lajos utca 8-14. (Bécsi Kapu 2. Irodaház) és környezete területeken lévő 14820 és 14805/3 helyrajzi számú telket magába 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: folyamatos

A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2023. január

Órsi Gergely
Polgármester

A .../2023.(.....) határozat MELLÉKLETE

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 telket magába foglaló kisvárosias és nagyvárosias területfelhasználási egységekre készült Telepítési és Beépítési Tanulmányterv

lásd: külön dokumentumban

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

Az ELŐTERJESZTÉS 1. MELLÉKLETE

A 2022.12.05. napján tartott lakossági egyeztetésen készült emlékeztető

lásd: külön dokumentumban