

## **JEGYZŐKÖNYV**

**Készült:** a Kerületfejlesztési Bizottság **2023. január 25-i rendes** ülésén 10:32 kezdettel a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (Budapest II. kerület, Mechwart liget földszinti Nagytárgyaló) hivatalos helyiségében.

**Jelen vannak:**

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Majoros András a Bizottság elnöke             | 10:20 |
| Dr. Górh Csaba a Bizottság alelnöke           | 10:30 |
| Tóth Csaba Róbert a Bizottság képviselő tagja | 10:33 |
| Nagy Eszter a Bizottság képviselő tagja       | 10:22 |
| Borbély László a Bizottság tagja              | 10:30 |
| Borsos Gábor a Bizottság tagja                | 10:29 |
| Liziczai Sándor a Bizottság tagja             | 10:30 |

**érkezett:**

**Polgármesteri Hivatal részéről jelen van:**

Trummer Tamás igazgató, főépítész  
Erdei Gyula osztályvezető

**Tanácskozási joggal jelen van:**

Szabó Gyula Alpolgármester

**Meghívott vendégek:**

Torda Imre BALDAUF INVEST Kft. projektvezető  
Vásárhelyi Kinga URBAN-LIS STÚDIÓ Kft.  
Varga Tamás DLA építész V.T. Arch Kft.

**Az ülés levezető elnöke:** Majoros András a Bizottság elnöke

**Jegyzőkönyvvezető:** Sulán Gabriella KfB titkár

**Majoros András,** a Kerületfejlesztési Bizottság elnöke (a továbbiakban: Elnök) köszönti a Bizottsági tagokat és a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Bizottság 7 tagja közül 6 tag van jelen, Tóth Csaba Róbert jelezte, hogy késik. A Bizottság határozatképes, az ülést megnyitja.

**Elnök** javaslatot tesz a jegyzőkönyv hitelesítőre Liziczai Sándor a Bizottság tagja személyében. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**1/2023. (I.25.) határozata**

A Kerületfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a jelen jegyzőkönyv hitelesítésével Liziczai Sándor a Bizottság tagját bízta meg.

Tóth Csaba Róbert 10:33-kor megérkezett, a Bizottság létszáma teljes lett.

**Elnök** ezt követően szavazásra bocsátja az 8. napirendi pontot tartalmazó napirendi javaslatot és egyben javasolja a meghívó szerinti 6. napirendi pontot elsőként megtárgyalni.

**Elnök** megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**2/2023. (I.25.) határozata**

A Bizottság az ülés napirendjét jóváhagyja:

**Napirend:**

1. „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
2. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság Ügyrendjének elfogadása, a 11/2020.(VI.25.) számú határozatával elfogadott Ügyrend hatályon kívül helyezése
3. Javaslat, a Budapest II. kerület, belterület 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás tervezet helyi partnerségi egyeztetésének megindítására
4. „Javaslat a Budapest II. kerület, Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításának támogatására” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése
5. „Javaslat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosítási eljárás megindításának támogatására” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése
6. Döntés a Kerületi Helyi Védelem alá helyezési eljárás (3.2) megindításáról
7. Döntés a 1025 Budapest, Berkenye utca 13-15. szám alatti (hrsz.:15033/3) ingatlan rendeltetésváltoztatása ügyében településképi bejelentési eljárásban hozott végzéssel szemben benyújtott fellebbezésről

(zárt ülést igényel)

8. Döntés 1025 Budapest, Csejtej utca 2 – Józsefhegyi utca 9. 1/1 szám alatti (hrsz.:15168/4/A/3) ingatlant érintő hatósági bizonyítvány kiállítása ügyében hozott végzéssel szemben benyújtott fellebbezésről

(zárt ülést igényel)

(7 bizottsági tag van jelen, 7 **igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

**Napirend 1./ pontja:**

**„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

Trummer Tamás ismertette az előterjesztésben foglaltakat. Elmondta, hogy ehhez a napirendhez módosító javaslatok is érkeztek be az Elnök úr részéről. Erről szól a kiosztott cserelap. A telepítési tanulmányterv készítője az URBAN-LIS Kft. részéről Vásárhelyi Kinga itt van a vendégek között, a fejlesztő illetve maga az építészeti tervek elkészítője Varga Tamás DLA is.

Elnök az Ügyrend 4. § (1) bekezdés szerint megkérdezi a Bizottságot, hozzájárulnak-e hogy az állandó meghívottakon kívüli résztvevők felszólalási joggal rendelkezzenek.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**3/2023. (1.25.) határozata**

A Bizottság hozzájárult a résztvevők felszólalásához.

(7 bizottsági tag van jelen, **7 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Torda Imre a geológiai-, geotechnikai- talaj-viszonyokkal kapcsolatban elmondja, hogy azok már most is rendelkezésre állnak a Bécsi úti és a Lajos utcai telekre vonatkozóan. 8-8 fúrást végeztek és erre még azelőtt volt szükséges, mielőtt a részalazást megcsinálták.

Trummer Tamás elmondja, hogy jó lenne egy olyan nyilvános területet az építkezéssel kapcsolatban biztosítani, ahol ezek mindig elérhetőek.

Torda Imre elmondja, hogy ezt fel tudják tölteni már most is.

Trummer Tamás elmondja, hogy így nincs belőle félreértés, Önök saját maguk raknak fel dolgokat.

Elnök elmondja, hogy a lakók azt az aggályukat fogalmazták meg, hogy a Bécsi út felől lenne csak autós forgalom, és hogy oldja meg azt a tervező, miközben percenként jár a fonódó villamos. Itt tenne magyarázatot a 3-as határozati javaslatához, ahogy főépítész úr is említette, nem vagyunk építési hatóság, előírni nem tudjuk azt, hogy mettől-meddig dolgozzon a beruházó. Ő abban a helyzetben van, hogy az egyéni választókörezt másikké végében a Bem téren immár 2 éve zajlik a Bem ház beruházás. Nem telik el olyan hét, hogy nem hívnák fel őt, ne hívnák ki a rendőrséget, hogy a beruházó szombat este 10 órakor flexel az építési munkaterületen, vagy éppen betonoz péntek reggel 5 órától.

Ha ebben valamiféle megállapodásra tudnak jutni majd a későbbiek során a településrendezési szerződésben, az biztosan megnyugtatóná a lakókat.

Trummer Tamás kiegészítésként elmondja, hogy kormányrendelet szabályozza a től-ig határokat, ezért is próbálták úgy megfogalmazni ezeket, hogy ne döntsenek olyanról, amiben nincs hatáskörük.

Dr. Górsz Csaba elmondja, hogy átnézve a terveket nagyon tetszett neki hogy visszafogott, és illik ebbe az egész környezetbe. Kérdése, hogy a zöld területet, zöldfelületet nem lehetett volna-e nagyobbra nyitni?

Trummer Tamás válaszában elmondja, ha a parkoló mérleget telken belül kell megoldani, akkor annak területigénye van. Ahol még van mozgástér, azok a tetők. Ezek azonban nem lapos tetők, hanem enyhe hajlású tetők. Ha ezek lapos tetők lennének, akkor 50%-ban jelenleg kötelező zöldtető, és a zöldtető valahány százalékban beleszámít. Úgy érzi, hogy nagyságrendileg nem növelné a zöldfelület %-ot, de ebben van némi mozgástér. Van egy olyan KÉSZ szabály is, hogy bizonyos méretű függőfalak esetén mekkora zöldfal szükséges, ami

mégiscsak az üvegházhatást kedvezően befolyásolhatja. Itt olyan vastagságú zöldfelületekkel vagy zöldtetőkkel dolgozik a terv, ami azért nem ez a 15 centis, pozsgásnak való.

**Varga Tamás DLA** tisztelettel köszönti a Bizottságot, elmondja, hogy abban tudná megnyugtanni a jelenlévőket ez ügyben, hogy mindennel egyetért, amit Főépítész úr mond. Rengeteg paraméter feszül egymásnak, beépítési százalék, a 100%-os parkoló szint. Ha 100% a parkoló szint, onnantól kezdve, nincs zöld terület, csak az a lehetőség van, hogy zöldtetőt csináljanak, zöldtetőt pedig a földtakarást függvényében szabályozza a rendelet, hogy mennyiben, milyen százalékban lehet figyelembe venni. Maga a felület, ami rendelkezésre áll, az sokkal nagyobb annál a számnál, mint amit a kimutatásban 15 %-ként feltudnak tüntetni a terveken, merthogy különbözőek ezek a vastagságok, 40-60-80 centis földmennyiségről beszélünk, ami egyébként statikailag is, meg egyéb szempontból mindenképpen egy kezelendő műszaki probléma. Ezek a felületek sokkal nagyobbak, mint maga a tényleges tervben szereplő érték, amit fel tudnak tüntetni, illetve a hatóság figyelembe tud venni.

**Trummer Tamás** elmondja, hogy ez a 80 centi az már olyan bokrok, cserjék, akár fák ültetésére is alkalmas, amelyeknek olyan a gyökérzete.

**Varga Tamás DLA** kiegészítésként elmondja, azok a kis négyzetek ott belül a kertekben azok valóban ezek a nagyságrendek. Szándékaik szerint oda fákat is lehet majd ültetni, illetve amivel szeretnének még foglalkozni, de erre egyfelől felhatalmazásuk nem volt, meg még lehetőségük, az a közterületnek egy kicsit a zöldítése és a rendberakása leginkább a Cserfa utcai oldalon. Mind a két projekttel kapcsolatban olyan közösségi zöldek vagy közösségi felületek kialakítása, tervezett, ami egy újszerű megoldás is lenne ezen a környéken és ebben az övezetben.

**Trummer Tamás** elmondja, hogy ezt mindenképpen a településrendezési szerződésbe is bele fogják foglalni. Mivel elég nagy lehetőséget ad a változtatásra a KÉSZ módosítás a fejlesztőnek, ezért a településrendezési szerződés tartamának is elég komolynak kell lennie.

**Tóth Csaba Róbert** kikereste, amit Dr. Górné Csaba kérdezett, az egyik telken a jelenlegi 20%-ról 10%-ra csökkenne a zöldfelület, a másikon pedig 25%-ról 15 %-ra. Azt látja, hogy az egyik telekkel kapcsolatban van egy számítás, hogy  $m^2$  szerűen mennyivel növekedne a beépíthetőség, és ott jelentős számok vannak. A jelenlegi szabályozás által megengedett 4000 valahány száz  $m^2$  helyett 12.000 lenne az egyik telken, a többlet kb. 7.800  $m^2$ . Ha jól érti az a kérés, hogy a jelenlegi négyzetméter szám az kb. durván az egyik tereknél a háromszorosa legyen, mint most, illetve a másik telek esetén is hasonló az érték.

**Trummer Tamás** elmondja, hogy a szintterület az a mérőszám, ami ennél jelentkezik, tehát a szintterületi mutató változást fontos nézni. A háromszoros az nem valószínű, mert a szintterületi hatályos érték, az nem ekkora változást mutat.

**Várashelyi Kinga** az általános szintterületi többlet miatt még annyit el kell mondani, hogy egy jelentősebb általános szintterületi többletet szeretnének adni a Bécsi út - Cserfa utca - Ürömi utca sarokteleknek. Ez csak akkor működik, ha a Főváros egyetért vele és megtörténik a módosítás, de a kerületi szabályozás szintjén ennek a többletnek, amit erre a telekre kérnének, ennek egy jelentős részét kizárólag olyan célból lehetne felhasználni, hogy a parkolást illetve a gépészetet lehessen létesíteni, hogy a gépészeti területek épületen belülre és ne a tetőfelületre kerüljenek, illetve a parkolás megoldható legyen. Egy része ennek meg lesz címkézve. Ezért is van úgy abban a táblázatban, hogy 1,5-ről 2,5-re emelik azt, amit bármire lehet használni, irodára, kereskedelemre stb., és van ott egy „§1,75”, általános szintterület, annak lesz funkcionális megkötése, hogy azt csak parkolásra, gépészetre, a parkoláshoz kapcsolódó közlekedő területre használható fel. Ez úgy tűnik, hogy sok, de valójában meg van bontva.

**Trummer Tamás** köszöni, hogy ez elhangzott. Felmerülhet a kérdés, hogy akkor miért nem a parkolási szintterületbe kerül ez a szám, ez technikai kérdés, akkor arra is kellene kérni Fővárosi módosítást.

**Várashelyi Kinga** kiegészítésként elmondja, az általános szintterülethez a Bécsi út Ürömi utca közötti tömbhöz, ahol a Fővárosi eltérés is kell, hogy most úgy tűnik nagyot kell emelni, mert a hatályos az alacsony. Azért alacsony, mert a fővárosi terv az erre a kisvárosias

területfelhasználási egységre nagyon alacsonyan határozta meg ezeket a beépítési sűrűségeket, mint az általános, mint a parkolási sűrűséget. Egyértelműen kimutatták, amikor a KÉSZ-t készítették az egész kerületre, hogy a régi KVSZ-nek az övezeti paramétereit, szintterületi paramétereit nem tudták megőrizni ezen a területen, mert a fővárosi keretek annyira leszorították a lehetőségeket, egész vissza kellett lépniük. Nemcsak ezen a projekt területen okoz ez gondot, hogy nem tudják ésszerűen használni, a területet fejleszteni, és marad itt ez a szlöm, ami most is van. Lehet látni, hogy a tömbnek a többi részén sem sikerült olyan paramétereket meghatározni, ami megfelelne, mondjuk a kialakult állapotnak. Itt az Ürömi utcától a pirossal jelzett tömbökben alacsonyabb szintterületi mutatókat tudtak csak meghatározni ahhoz képest, mint amennyire becsülik a vizsgálat alapján, hogy ott mennyi a valós, már létrejött szintterület. Ez azt jelenti, ha egy épületet elbontanak, és vissza kéne építeni, akkor a jelenlegi térfal visszaépítése is problémát okozna. Az egész nagy terület nehézségekkel küzd, és ha a főváros hajlandó egy ilyen többletet az egész területnek adni, akkor más helyszíneken is lehetőség van, vagy ezekkel az anomáliával terhelt piros területeken, vagy azokon a területeken, amelyek fejlesztés előtt állnak, egy kis lehetőségeket egy kis fejlesztési lehetőséget adni a területeknek.

**Tóth Csaba Róbert** összefoglalva elmondja, hogy akkor ez a háromszoros m<sup>2</sup> megépül, csak nem mind iroda lesz, hanem egy része parkoló, egy része gépészet, de az épület önmagában akkor lényegében háromszor akkora lesz, mint ami most lehet.

**Trummer Tamás** elmondja, hogy nem, mert föld alatt van a parkolás, az általános szintterület egy része a föld alatt nőne, a terepszint feletti épület nem háromszorosára nő.

**Varga Tamás DLA** pontosítja: jelentős része terepszint alatti épül meg. Ez lenne a pontos fogalmazás, mert 3 szint mélygarázs készül, és ez a jelentős többlet, ami szükséges a paraméterekkel alátámasztandó.

**Tóth Csaba Róbert** elmondja, hogy a TRSZ-eknek nem volt nagy barátja, meg az ilyen módosításoknak. Ha jön egy beruházó, és a szomszédos telkeket felvásárolja, és akkor kéri ő is ugyanezt a beépítési értéket, mert ő is szeretne egy hasonló irodaházat, neki se mondhatjuk, hogy egyik esetben engedjük, a másikban nem.

Ha jól tudja, hogy bizonyos telkeket a beruházó cég az önkormányzattól vett meg még korábban a korábbi illetve jelenlegi beépíthetőségi paraméterekkel, tehát jelentős többlet beépíthetőség növelésnél ezért komoly telek-érték átárazódásra is kell számolni. Azt szeretné javasolni, hogy a TRSZ-nek az alapját mindenképpen értékbecslés képezze, vagy akár több. Több módszer van erre, ami kiszámolja, hogy mi az a haszon, ami ennek következtében a beruházónál csapódik le. Ahhoz képest szeretne az önkormányzat is egy kompenzációt majd.

**Trummer Tamás** elmondja, hogy a kerület állandó változását a KÉSZ is állandó módosítással kell, hogy kövesse. Régen volt egy övezeti terv, azok voltak a keretek, de ahhoz, hogy valami egy adott telken vagy tömbben normálisan elhelyezhető legyen, ahhoz részletszabályokat, akár fékeket nemcsak engedményeket szükséges arra a telekrészre adni. Jelenleg van a szabályozási terv, aminek vannak egyes részeire részletesebb szabályok. Ez akkor is szükséges, ha a paraméterek esetleg nem változnak semennyire. Nem lehet előre megjósolni, hogy egy adott területen milyen igények jelentkeznek.

**Elnök** kérdezi a képviselő urat, hogy javasolja kiegészíteni a határozati javaslatokat egy 5-ös ponttal, hogy készüljön egy ingatlan értékbecslés a településrendezési szerződés előkészítése során?

**Trummer Tamás** elmondja, hogy a TRSZ-nél egyeztetésénél lesz egyrészt szabály, hogy az alapján tudják a terhelést megállapítani. Az értékbecslés köti az Önkormányzatot is. Jobb ezt a TRSZ-ben rögzíteni.

**Torda Imre** jelzi, hogy úgy tudta, most itt a tanulmányterv elfogadásáról beszélnek nem pedig a TRSZ feltételeiről.

**Trummer Tamás** elmondja, hogy egy-két részletkérdésnek a tisztázása TRSZ-ben már most módosítóként bekerült.

**Dr. Gőr Csaba** kérdezi, ezekről most miért döntenek? Azért van a kerületnek vezetése, hogy ezeket majd kitárgyalja a TRSZ-nél. Tudna még 100 ilyen javaslatot mondani, hogy mire figyeljen oda a kivitelező. Azért vannak a jogszabály keretek, hogy abban mozogjon.

**Elnök** elmondja, hogy az előterjesztésnek van egy lakossági fórumról készült emlékeztetője, és erre szeretné, ha reflektálnának a lakosság megnyugtatóására, hogy elkezdjék ennek az előkészítését. A forgalomtechnika stb. tervek publikusak legyenek, illetve hogy a környéken lakóknak a pihenéshez való joga biztosított legyen. Ha ezt nem a folyamat elején tisztázzák, hanem azt mondják, hogy ez a telepítési tanulmányterv így jó, ahogy van, onnantól kezdve nem tudják megfogni ezeket a dolgokat.

**Dr. Gőr Csaba** elmondja, hogy ha most döntenek erről, az jó, mindegyiket támogatja, hogy 10 napon belül az elkészítését követően kerüljön föl egy honlapra. És ha ő azt mondja, hogy nem, akkor mit csinálunk?

**Trummer Tamás** elmondja, hogy ezért rakták be a 4-es pontot javaslatként, ezt kell kidolgozni. A jegyzőkönyvbe javasolja rögzíteni, hogy elhangzott, hogy ezekre nyitott a fejlesztő, és fel fogja rakni egy honlapra.

**Elnök** kéri, vitassák meg a képviselő úr javaslatát az ingatlan értékbecslésre vonatkozóan.

**Erdei Gyula** elmondja, hogy neki az a szakmai élménye, értékbecslésről sok információja nincs, gyakorlatilag van olyan meglátása, hogy elkészíti az egyik fél, a másik fél pedig egyetért vele (a tartalmával), vagy nem ért egyet vele.

**Trummer Tamás** kérdezi, hogy mi a cél? Ha egy ilyen egyszerű matematika lenne a célja, akkor az szerintem nem jó hozzáállás. Először ő is ezt mondta, hogy amennyivel többet ér a telek, annyit minimum vállaljon be TRSZ-be, és utána be kell látnunk, hogy egy építkezés kockázatos, nem olyan egyszerű ennek a forintosítása.

**Elnök** elmondja, hogy ahhoz, hogy egy településrendezési szerződésre a Bizottság igent mondjon, tudniuk kell, hogy ha hozzájárulunk a KÉSZ módosításhoz, akkor mennyivel ér többet a telek.

**Trummer Tamás** elmondja, hogy az Önkormányzatnak az a legfontosabb, hogy a várható terhelés kezeljék és a vízió oda illeszkedni tud-e.

**Tóth Csaba Róbert** elmondja, hogy az értékbecslés egy iránymutatás lenne, mert fogalmuk sincs arról, hogy most ez milyen értéknövekedést jelent.

**Erdei Gyula** azt javasolná Elnök úrnak, hogy az eredeti bizottsági előterjesztés határozati javaslatát tegye föl egy pontban, és a javaslatokat tartalmazó, a kiosztott lapon 2-es 3-as 4-es testületi határozati javaslat pontokat egyben szavaztassa meg.

**Torda Imre** elmondja, hogy egy 6 éve vásárolt telekről beszélnek, aminek az értéke az eltelt időben meg triplázódott. Mihez viszonyítanak?

**Trummer Tamás** elmondja, hogy azt kellene nézni, ma a jelenleg hatályos KÉSZ-szel ennyit ér, és ha a paraméterek megnövekednek, az üres telek ennyit ér. Ezt tudja az értékbecslő.

**Elnök** kéri a Hivatal segítségét a javaslat megfogalmazásában, miszerint javasolják a Képviselő-testület számára, hogy az Önkormányzat készíttessen szakértői becslést a KÉSZ módosítás előtti és utáni állapot ingatlanérték értéknövekedés megállapítására.

**Varga Tamás DLA** elmondja, hogy nincs felhatalmazása Baldauf úr részéről erre, de tájékoztatásul elmondja, reméli, hogy ez nem gond, hogy az előzetes megbeszélések során sem zárkózott el Baldauf úr az elől, hogy a TRSZ kapcsán felmerülő esetleges helyi képviselői vagy helyi lakossági vagy az önkormányzat által megfogalmazott plusz, nem kisléptékű igényeket hozzárakja ehhez a projekthez. Ha ez Önt esetleg megnyugtatóná, ebben a TRSZ egyeztetésben szó fog esni erről. Ő bölcsődékről meg egészségügyi intézményről hallott közterületrendezés mellett, ezek nem 1-2 millió Ft-os nagyságrendek. Tisztelettel kéri, gondolja át ennek a javaslatának a szükségszerűségét itt most ennek szavazásnak a körében,

**Tóth Csaba Róbert** elmondja, hogy mindenképpen fenntartaná a javaslatát. Látott már ilyen értékbecslést két telekre vonatkozóan a jelen értékre, illetve a módosítás utáni értékre, és az pár százezer Ft-ba került.

Nagy Eszter javasolja, hogy olyan pontot kéne berakni, hogy ennek alapján elkészítené az Önkormányzat ezt az értébecslést, és akkor ez képezné az alapját a tárgyalások során.

Varga Tamás DLA elmondja, hogy az feszélyezi, hogy itt van ez a gödör, ami X méter mélységig ki van ásva és Y határidőig érvényesek a határoló szerkezeteinek a tartószerkezeti állékonyság értékei. Ha bármi bekerült ebbe a rendszerbe, ami egy héttel, 2 héttel, egy hónappal eltolja, nincs kimondva ennek a határideje, őt, mint műszaki embert, vagy akár a helyi lakosokat nyilvánvalóan felkorbácsolná, hogyha egyszer csak bedőlne ott ez a gödör.

Elnök a vitát lezárja és szavazásra bocsátja a napirend tárgyában készített előterjesztés 3. határozati javaslatát, változtatás nélkül. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**4/2023. (I.25.) határozata**

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

(7 bizottsági tag van jelen, 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**5/2023. (I.25.) határozata**

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 elfogadásával összhangban a javasolja Képviselő-testület számára, hogy a Képviselő-testületi határozati javaslatok az alábbiak szerint egészüljenek ki:**

„2. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a Baldauf Invest Kft.-t, mint beruházót, hogy a .../2023.(I.26.) határozati javaslat mellékletét képező Telepítési és Beépítési 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.

3. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2023.(I.26.) határozati javaslat mellékletét képező Telepítési és Beépítési 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.

4. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2023.(I.26.) határozati javaslat mellékletét képező Telepítési és Beépítési Tanulmányterv alapján nyugvó, későbbiekben előterjesztésre kerülő településrendezési szerződésben kerüljön kidolgozásra az 2. és a 3. ponttal kapcsolatos .../2023.(I.26.) határozati javaslatok részletei is.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.”

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

(7 bizottsági tag van jelen, **7 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**6/2023. (I.25.) határozata**

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** elfogadásával összhangban a javasolja Képviselő-testület számára, hogy a későbbiekben előterjesztésre kerülő településrendezési szerződés előkészítés során, a Hivatal készíttessen szakmai becslést az (elsősorban a KÉSZ módosulásából adódó) értéknövekedés megállapítására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

(7 bizottsági tag van jelen, **4 igen**, **3 nem**, 0 tartózkodott)

**Dr. Gőr Csaba** elmondja, hogy nem azért szavaztak nemmel, hogy nem értenek azzal egyet, hogy ezt valamihez kötni kell, csak nem látja reálisnak, hogy egy ilyen értékbecslésből ez ki fog jönni.

### Napirend 2./ pontja:

**A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság Ügyrendjének elfogadása, a 11/2020.(VI.25.) számú határozatával elfogadott Ügyrend hatályon kívül helyezése**

Előterjesztő: Majoros András elnök

Készítette: Majoros András elnök

**Elnök** elmondja, erre azért van szükség, mert a Képviselő-testület december 15-ei ülésén alelnökök megválasztásáról döntött. Egyhangúan Dr. Górh Csaba frakcióvezetőt jósolta a Kerületfejlesztési Bizottság alelnökének, az erre vonatkozó rendelkezések kerültek be az új ügyrendbe.

**Elnök** megkérdezi, hogy kíván-e valaki hozzászólni a napirendi ponthoz. Kérdés, hozzászólás nem érkezett.

**Elnök** szavazásra bocsátja a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát, változtatás nélkül. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

### Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottságának 7/2023. (I.25.) határozata

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az *Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 13/1992.(VII.1.) módosított önkormányzati rendelete 54. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a határozat melléklete szerinti ügyrendet **elfogadja**. Ezzel összhangban a Kerületfejlesztési Bizottság 11/2020.(VI.25.) számú határozatával elfogadott Ügyrendet hatályon kívül helyezi.

**Felelős:** Bizottsági elnök

**Határidő:** azonnal

(7 bizottsági tag van jelen, **7 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

### Napirend 3./ pontja:

**Javaslat, a Budapest II. kerület, belterület 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás tervezet helyi partnerségi egyeztetésének megindítására**

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Készítette: Erdei Gyula osztályvezető

**Trummer Tamás** összefoglalta az előterjesztésben foglaltakat.

**Elnök** megkérdezi, hogy Döntöttek arról is, hogy a népesség nyilvántartásból történő adatlekéréssel esetleg reprezentatívabbá tudják tenni, vagy ez erre az egyeztetésre még nem vonatkozik?

**Trummer Tamás** válaszában elmondja, ezt a klasszikus lakossági egyeztetés megtartásával szeretnék abszolválni, tehát nem szűkítenék le a kört, Magyarország lakossága számára nyitva hagynák, hogy ezen a fórumon részt vegyenek.

**Erdei Gyula** kiegészítésként elmondja, amikor beépült a helyi partnerségi rendeletbe az a javaslata tavaly decemberben, azt úgy értelmezték szakmailag, hogy stratégia minőségű vagy volumenű fejlesztések, amik több évre előrevetíthetők, talán ott kamatoznak leginkább ezek a minta lekérdezések, amiket előirányzott ez a lehetőség. Itt a változtatási szándék egy tömbnek egy saroktelkét érinti, itt nem tettek ilyen szakmai javaslatot, hogy már most ennél a partnerségi egyeztetésnél próbálja ki, és keressen az Önkormányzat partnert, aki ezt a lekérdezett partnerek elemzését bonyolítsa le. A partnerségi rendelet e nélkül is működik az ezelőtti gyakorlatnak megfelelően.

**Szabó Gyula** alpolgármester elmondja, hogy ez inkább a közösségi gyűlések módszertanához illeszkedik majd.

**Trummer Tamás** elmondja, hogy igen, az ITS-hez, ez egyfajta okos város módszertan szerinti, illetve feltételezi egy külső szervezet bevonását, amire jelenleg költségkeretük nincsen.

**Tóth Csaba Róbert** kérdezi, hogy a jelenlegi konténeres kinézet meg városkép az marad-e?

**Trummer Tamás** elmondja, hogy valóban a telepítés tanulmánytervvvel egyben egyfajta telepítési víziót is láttat az önkormányzat. A véleménye az, és ezt képviselte a fejlesztő felé is, és ebben volt némi feszültség, hogy ez egy nagyon leegyszerűsített kubatúrájú dolog. Az nyugtatná meg a lakosokat is, őt is építészetiileg, ha ott egy építési engedéllyel, egy sokkal komolyabb épület, épületek lennének. Az biztosíthatná az akusztikai kérdéseket, építészeti, településképi kérdést is. Úgy látja, hogy a lakossági panaszok egy része arra vonatkozik, hogy ez egy kicsit olyan bazári dolog. A tulajdonos részéről érthető, hiszen mindig csak ideiglenes engedélyeket kapnak. Ha egyszer határozatlan idejű építésre kap, akkor minőségi építés is szükséges. Elindult az egyeztetés, még nem közeledtek az álláspontok.

**Szabó Gyula** alpolgármester elmondja, hogy ezzel kapcsolatban az a nehézség, hogy maga a tulajdonos és a beruházó ebben az esetben nem egy vállalkozó lenne. Itt a tulajdonosnak és a beruházónak is meg kell egyeznie abban, hogy ott milyenfajta épületszerkezetek jelenjenek meg. Nem lesz könnyű a helyzet ha TRSZ-re kerül sor, de nyilván akkor azt újra fogják tárgyalni.

**Tóth Csaba Róbert** kérdezi, hogy a jelenleg lekerített részhez képest akkor hozzá adódik ez a 272 m<sup>2</sup>? Ennek jogi okai vannak?

**Trummer Tamás** elmondja, hogy a szabályozási vonallal érintett változás, az a főváros által rögzített szabályozás, és ezért párhuzamosan folyik egy fővárosi tervmódosítás is. Mivel itt más lett a forgalom rendje, egy piskóta alakú körforgalom alakult ki, aminek más a területigénye. Ezért változhatott ez a szabályozási vonal kontúr is. Ez nem jelent egyelőre növekményt az értékében a teleknek, hiszen jelenleg csak az van, hogy kisebbet kell-e vágnia telekből a rendezettség érdekében, és nem pedig az, hogy még nőni fog a telke. Ilyen szempontból ez egy korrekció.

**Tóth Csaba Róbert** még azt látta az anyagban, hogy azt kérik, hogy az általános szintterületi mutató jelenlegi 0,2 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értéke helyett 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) legyen, és hogy maximum egy 20 m<sup>2</sup>-es raktárt építene még hozzá. Tehát lényegében 0,28 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) amit így használ hosszútávon, akkor miért kér 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) -t?

**Trummer Tamás** elmondja, hogy ez a telek erősen lefojtott jelenlegi formájában és a környező beépítések szintterületi mutatója, ha jól emlékszik biztos, hogy 0,4 fölött van. Ez egy gesztus arra, hogy a felé menjen.

**Elnök** megkérdezi, hogy kíván-e még valaki hozzászólni a napirendi ponthoz. Kérdés, hozzászólás nem érkezett.

**Elnök** szavazásra bocsátja a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát, változtatás nélkül. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**8/2023. (I.25.) határozata**

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 4.3.6. pontjában biztosított hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy **támogatja** az előterjesztés mellékletét képező, **a Budapest II. kerület, belterület 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csátárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ** módosítás tervezet helyi partnerségi egyeztetésének megindítását.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

(7 bizottsági tag van jelen, **7 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

**Napirend 4./ pontja:**

**„Javaslat a Budapest II. kerület, Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításának támogatására” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése**

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Készítette: Erdei Gyula osztályvezető

**Trummer Tamás** ismertette az előterjesztésben foglaltakat.

**Elnök** megkérdezi, hogy kíván-e valaki hozzászólni a napirendi ponthoz. Kérdés, hozzászólás nem érkezett.

**Elnök** szavazásra bocsátja a napirend tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát, változtatás nélkül. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**9/2023. (I.25.) határozata**

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 4.3.6. pontjában biztosított hatáskörében eljárva **támogatja a Budapest II. kerület, Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindítását.**

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

(7 bizottsági tag van jelen, **7 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

**Napirend 5./ pontja:**

**„Javaslat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosítási eljárás megindításának támogatására” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése**

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Készítette: Erdei Gyula osztályvezető

**Trummer Tamás** ismertette az előterjesztésben foglaltakat.

Dr. Górné Csaba 12:03-kor elment a Bizottság létszáma 6 főre csökkent.

**Elnök** megkérdezi, hogy kíván-e valaki hozzászólni a napirendi ponthoz. Kérdés, hozzászólás nem érkezett.

**Elnök** megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**10/2023. (I.25.) határozata**

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 4.3.6. pontjában biztosított hatáskörében eljárva **támogatja Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindítását.**

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

(6 bizottsági tag van jelen, **6 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

**Napirend 6./ pontja:**

**Döntés a Kerületi Helyi Védelem alá helyezési eljárás (3.2) megindításáról**

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Készítette: Erdei Gyula osztályvezető

**Trummer Tamás** ismertette az előterjesztésben foglaltakat.

**Elnök** megkérdezi, hogy kíván-e valaki hozzászólni a napirendi ponthoz. Kérdés, hozzászólás nem érkezett.

**Elnök** megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**11/2023. (I.25.) határozata**

A Bizottság, 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 4.1.1.

pontjában biztosított hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Vérhalom tér 7/B. (15365/35-hrsz-ú) ingatlan esetében a védelem alá helyezési eljárást megindítja.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

(6 bizottsági tag van jelen, **6 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**12/2023. (I.25.) határozata**

A Bizottság, 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 4.3.6. pontjában biztosított hatáskörében eljárva **támogatja**, az **egyes kerületi helyi értékek ideiglenes védelméről** szóló 28/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelet **módosítását** — összhangban a 11/2023. (I.25.) számú határozattal.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

(6 bizottsági tag van jelen, **6 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

**Elnök** a napirend 6./ pontjának megtárgyalását követően **zárt ülést** rendel el. A zárt ülés feltételei biztosítottak.

**Napirend 7./ pontja:**

**Döntés a 1025 Budapest, Berkenye u. 13-15. szám alatti (hrs.: 15033/3) ingatlan rendeltetésváltoztatása ügyében, településképi bejelentési eljárásban hozott végzéssel szemben benyújtott fellebbezésről**

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Előadó: Nagy Mónika ügyintéző

A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt. (A zárt ülésen elhangzottakat, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága **13/2023.(I.25.)** határozatát a zárt ülés jegyzőkönyve tartalmazza.)

**Napirend 8./ pontja:**

**Döntés a 1025 Budapest, Csejte u. 2.-Józsefhegyi u. 9. 1/1. szám alatti hrsz.:15168/4/A/3) ingatlant érintő hatósági bizonyítvány kiállítása ügyében hozott végzéssel szemben benyújtott fellebbezésről**

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Előadó: Nagy Mónika ügyintéző

A napirend tárgyalása **zárt** ülés keretében történt. (A zárt ülésen elhangzottakat, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága **14/2023.(I.25.)** határozatát a zárt ülés jegyzőkönyve tartalmazza.)

**Elnök** az ülést **12:12** perckor lezárja.

  
Majoros András  
KfB. elnök



  
Liziczai Sándor  
KfB. tag, jkv. hitelesítő

A jegyzőkönyv aláírásának dátuma:

Budapest, 2023. 02. 01.

A jegyzőkönyv aláírásának dátuma:

Budapest, 2023. 02. 01.

  
A jegyzőkönyvet készítette:  
Sulán Gabriella

**Kapják:**

Jegyzői Titkárság  
Budapest Főváros Kormányhivatala