

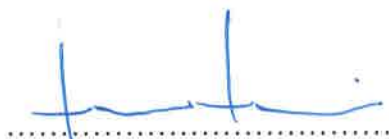
ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság

2023. február 22-i rendes ülésére

Tárgy: „Javaslat a II. kerület Bécsi út 24-26-28. szám alatti ingatlanok 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 II. kerület Bécsi út 24-26-28. szám alatti ingatlanok 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 — II. kerület Bécsi út 24-26-28. szám alatti ingatlanok területére készített — **Telepítési tanulmányterv elfogadását támogatja.**

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2023. február

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész



Az előterjesztés 1. MELLÉKLETE

.....(sz.) napirend

Előterjesztve:
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

.....(sz.) napirend

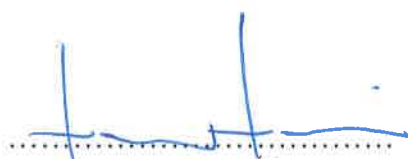
Előterjesztve:
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

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 (hrs.: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. képviselőjében 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 napján az Obeliszk Stúdió Kft., a Tomlin Kft. és a Főépítész részvételével tartott egyeztetésen került bemutatásra a készülő **TTT.**
- 2022. áprilisban hónapban megküldésre a került a Hivatal felé az elkészült **TTT.** tervezet.
- 2022. május 3.-án napján 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 vettek részt.
- 2022.12.05. 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 Főépítész konzultációra leszállításra került az aktualizált **TTT.** A Főépítész 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 övezet 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 zárt sorú beépítési módban az általános épület-elhelyezés előírásainak módosítása
 - telek oldalhatára mentén tűzfalak létesítésének szabályainak 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 paramétere:

- a. Telek legnagyobb beépítési mértéke terepszint felett: 60%;
- b. Telek legkisebb zöldfelületi aránya: 25%;
- c. A beépítési magasság és zárt sorú 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 telkeket magában foglaló kisvárosias területfelhasználási egységekre** vonatkozó, a határozati javaslat mellékletét képező Telepítési és Beépítési Tanulmánytervet elfogadja, a Településrendezési szerződés előkészítését megkezdi.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. augusztus 31.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

2. 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 az 18/2023.(I.26.) és a .../2023.(II.28.) határozati javaslatok mellékleteit képező Telepítési és Beépítési Tanulmánytervekkel.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. augusztus 31.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2023. február

Örsi Gergely
Polgármester

A határozati javaslat MELLÉKLETE

Budapest II. kerület Bécsi út 24-26-28. területeken lévő 14826; 14827/1; 14828 helyrajzi számú telkeket magában foglaló kisvárosias területfelhasználási egységekre készült Telepítési és Beépítési Tanulmányterv

lásd: külön dokumentumban

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

Az ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

A 2022.12.05. napján tartott lakossági egyeztetésen készült emlékeztető

lásd: külön dokumentumban