

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Kerületfejlesztési Bizottság **2023. február 22-i rendes** nyílt ülésén 08:35 kezdettel a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (Budapest II. kerület, Mechwart liget földszinti Nagytárgyaló) hivatalos helyiségében.

Jelen vannak:

Majoros András a Bizottság elnöke	08:28
Dr. Górh Csaba a Bizottság alelnöke	08:28
Tóth Csaba Róbert a Bizottság képviselő tagja	08:25
Nagy Eszter a Bizottság képviselő tagja	08:24
Borsos Gábor a Bizottság tagja	08:25
Liziczai Sándor a Bizottság tagja	08:28

érkezett:

Polgármesteri Hivatal részéről jelen van:

Trummer Tamás igazgató, főépítész
Erdei Gyula osztályvezető

Tanácskozási joggal jelen van:

Szabó Gyula Alpolgármester
Riczkó Andrea képviselő

Meghívott vendégek:

Molnár Mária építész Római Atelier Kft.
Fonda Tamás ügyvezető TOMLIN Kft
Somlyódy Sándor építész, projektmenedzser TOMLIN 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, Borbély László jelezte, hogy elfoglaltsága miatt nem tud jelen lenni. A Bizottság határozatképes, az ülést megnyitja.

Elnök javaslatot tesz a jegyzőkönyv hitelesítőre Nagy Eszter a Bizottság képviselő tagja személyében. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
18/2023. (II.22.) határozata

A Kerületfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a jelen jegyzőkönyv hitelesítésével Nagy Esztert a Bizottság képviselő tagját bízta meg.

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

Elnök ezt követően szavazásra bocsátja a 4. napirendi pontot tartalmazó napirendi javaslatot.

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
19/2023. (II.22.) határozata

A Bizottság az ülés napirendjét jóváhagyja:

Napirend:

1. Döntés a Budapest II. kerület, belterület 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt területre készülő Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosításhoz a környezeti vizsgálat szükségességéről
2. Javaslat, a Budapest II. kerület, belterület az Apáthy projektben érintett (hrsz.: 11663/35; 11663/40) ingatlanokra vonatkozó KÉSZ módosítás tervezet helyi partnerségi egyeztetésének megindítására
3. „Javaslat a II. kerület Bécsi út 24-26-28. szám alatti ingatlanok területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadására” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése
4. „Javaslat a Budapest II. kerület, Bolyai utca – Levél utca – Rómer Flóris utca – Orgona utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításának támogatására” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése

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

Napirend 1./ pontja:

Döntés a Budapest II. kerület, belterület 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt területre készülő Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosításhoz a környezeti vizsgálat szükségességéről

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Készítette: Erdei Gyula osztályvezető

Trummer Tamás ismertette az előterjesztésben foglaltakat.

Elnök kiegészítésként elmondja, hogy 2023. február 20-án a Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és javasolta a Bizottságnak a határozati javaslat elfogadását.

Dr. Gór Csaba kérdezi a főépítészt, hogy azt gondolja-e, hogy ez most nem szükséges ebben az esetben?

Trummer Tamás válaszában elmondta, hogy a legilletékesebb szervek is azt mondtak, hogy szerintük sincs szükség rá. Ez egy építési telek, sem a mérete, sem a zöldfelületi érintettsége nem indokolja környezeti vizsgálat készítését.

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
20/2023. (II.22.) 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 4.1.3 pontjában biztosított hatáskörében eljárva — **Budapest II. kerület, belterület 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pityang utca által határolt területre készülő KÉSZ módosítással összefüggésben nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését.**

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. március 31.

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

Napirend 2./ pontja:

Javaslat, a Budapest II. kerület, belterület az Apáthy projektben érintett (hrsz.: 11663/35; 11663/40) ingatlanokra vonatkozó KÉSZ módosítás tervezet helyi partnerségi egyeztetésének megindítására

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Készítette: Erdei Gyula osztályvezető

Trummer Tamás ismertette az előterjesztésben foglaltakat.

Tóth Csaba Róbert kérdezi, hogy környezeti hatásvizsgálat mikorra várható?

Trummer Tamás elmondja, hogy elkészült, ennek az a szerepe, hogy az illetékes hatóságok a vizsgálat alapján elmondják a véleményüket párhuzamosan a szabályozási tervmódosítással. A kettő együtt megy majd a testület elé.

Erdei Gyula annyival egészíti ki főépítész úr válaszát, hogy a Környezeti Értékelés dokumentációja a KÉSZ-módosítási dokumentációval összhangban, az úgynevezett elektronikus egyeztetési felületen, az E-TÉR-ben kerül egyeztetésre az államigazgatási szervekkel. Az ő véleményüket fogja megismerni a testület által átruházott hatáskörében a Bizottság, és megítélni, hogy hogyan viszonyul a KÉSZ tervezett módosításához.

Trummer Tamás elmondja, hogy amikor az államigazgatási szervekhez az elektronikus rendszerben feltöltik ezt a dokumentációt, ott már fel kell tölteni a partneri vélemények jegyzőkönyvét is. Ezért először ennek kell megtörténnie.

Elnök kérdezi, hogy tavaly elfogadtak egy határozatot, amely arra tesz javaslatot, hogy ezek a helyi partnerségi egyeztetések keretében megvalósuló lakossági fórumok ún. közösségi gyűlés módszertana alapján kerüljenek összehívásra. Ebben az esetben ezt tudják-e már alkalmazni, reprezentatívabbá tenni a lakossági fórum résztvevőit? Vagy ez még nem az a lépték?

Trummer Tamás elmondja, hogy nem az a lépték, és még kialakulóban van ez a rendszer, és ez költségvetési kérdés is lesz, hiszen ezt egy cégnek kell levezényelnie.

Nagy Eszter elmondja, hogy a lakossági fórumon szerint nem cél a reprezentativitás, mert az nyitott mindenkinek, akit érinthet, vagy aki jön. Az ott lakók közül, akit érdekel, az jöhessen, tehát ő itt nem gondolja alkalmazni, a közösségi gyűlésnek a módszertanát.

Trummer Tamás elmondja, hogy az Apáthy projekt kapcsán ott eléggé aktívak, ismerik ezt a témát. Az újságban, honalapon meg fog jelenni, hogy ezt minél többen megtudják, hogy lesz.

Erdei Gyula kiegészítésként elmondja, hogy Polgármester úr tavaly (előtt), nyár elején (2021. június) a településrendezési szerződés tartalmával kapcsolatban egy kihelyezett fórumot tartott. Akkor, az ott megjelentek regisztráltak abba a majdan meginduló partnerségi egyeztetésbe is, az e-mail címüket megadva. Őket, kvázi reprezentatívan közvetlenül is értesíteni tudják. A következő lapszámban tervezik – pozitív döntés esetén – meghirdetni ennek a fórumnak az időpontját, amit március 7-re terveznek megtartani. Február 28-tól elérhetővé teszik ezeket a dokumentációkat, összhangban azzal, hogy a Bizottság már korábban döntött a Helló-Buda HÉSZ módosítás partnerségi egyeztetésének megkezdéséről. Ezt a két témát egy fórumon tervezik megtartani. A 419/2021.(VII.15.) kormányrendelet január 27-vel abban a tekintetben változott, hogy már a kormányrendelet is kéri, hogy (függetlenül attól, hogy az E-TÉR-ben is megjelenik a dokumentáció), tartson az Önkormányzat lakossági fórumot ezzel kapcsolatban, hogy az E-TÉR-ben meg van hirdetve a véleményezési dokumentáció. Arra tesznek kísérletet, hogy ezt egy fórummal rendezik meg.

Trummer Tamás elmondja, hogy az elfogadott Telepítési Tanulmánytervnek a koncepciójára épül a módosító javaslat. Volt előzetesen a természetvédelemmel érintett hatóságokkal, fővárossal egyeztetés, ami arra irányult, hogy a természetvédelmi terület határa pontosításra kerüljön. Lényegében a jelenlegi fővárosi természetvédelmi határt követi az a védőterület, ami a telken belül van. Ez egy kicsit visszahatott a telepítési javaslatra, nem az épületek volumenében, hanem a helyzetében némi eltolódást lehet tapasztalni. Különböző szervekkel beszélve abban maradtak, hogy maradjon ott a vonal, ahol van. Ebbe a természetvédelmi területbe, természetesen a KÉSZ erre rá is erősít, semmiféle épített dolog nem lehet.

Tóth Csaba Róbert jelzi, hogy legutóbbi ülésükön a beruházó tett egy olyan vállalást, hogy megvizsgálja a lehetőségét annak, hogy ezeket az épületeket picit a Natura 2000-es területtől kijebbe vinné. Nem látja, hogy ez megtörtént volna, illetve 27 lakásról volt szó, a mostaniban 30 van. Nyilván, mikor megvesz valaki egy telket, akkor ott van egy adott KÉSZ szabályozás, és ennek tudatában veszi meg mindenki. Természetesen lehet olyan eset, amikor mégis előjön egy kívánság, hogy mégis legyen más, meg nagyobb, meg több, de szerintem ez az eset pont nem az, amikor ennek így különösebben engedni kellene. A felső teleknek a 90%-a körülbelül Natura 2000-ben van, plusz ott van a saroktelken a műemlék. Ha megnézi a környékbeli telkek beépítettségét, nem érzi azt, hogy most itt feltétlenül a többlet beépítettséget mindenképpen engedni kell. Ő annyiban kompromisszum kész lenne, hogy a saroktelken el tudja fogadni, ott nincs Natura 2000. Természetesen annak cserébe, hogy a felső telekről átkerülnének oda az épületek.

Trummer Tamás elmondja, hogy ennek megvolt a maga ideje, a Telepítési Tanulmánytervet elfogadta a testület, tehát ezt az irányt választotta. Volt több lakossági fórum stb.

Mikor vették a telket, 20%-os beépítés, lakást elhelyezni nem lehetett, és lakás esetén 10 % paraméterrel kapta. A KÉSZ ezt visszavágta, maradt, hogy lakás nem lehet, 10 %-os beépítés maradt. Az is hozzá tartozik, hogy bírósági eljárástól sétáltatták vissza, hogy ne perelje be az Önkormányzatot. Ilyen szempontból ahhoz viszonyítva nagyságrendi változás nincs is. Többször beszéltek, hogy itt szinte nem is látszik az épület, egy rézsű oldalába kerülnek az épületek a mostani sittes IKV-s telekre. A TRSZ-ben olyan dolgok vannak, ami a környéket könnyebbé, járhatóbbá teszik. A lakásfunkció jár a legkevesebb terheléssel és a műemlékben lesz valami közösségi funkció. Ezt olyan mértékű változásnak tartja, ami ide be tud illeszkedni, természetesen azt nem elfeledve, hogy az átkonvertálástól lesznek nekik növekményeik, azért kell kötni a TRSZ-t.

Dr. Górh Csaba elmondja, hogy egyetért Tóth Csaba Róbert képviselővel, ő sem rajong ezért a projektért. Mi van, ha a lakossági és egyeztetésen azt mondják, hogy nem akarják ezt az egészet? Van ennek bármi értelme, hogy ezt most elindítják?

Trummer Tamás válaszában elmondja, hogy van. Ha nem érdekelné az önkormányzatot, akkor előzetesen, mikor még nem is volt kötelező, nem lett volna 3 lakossági fórum. Az arányok fontosak. Ha többen nem szeretnék, akkor folytatni kell az egyeztetést. Ha nagy lett volna az ellenállás, el sem indították volna. Úgy érezte az eddigi lakossági egyeztetésen, hogy volt egy jóval kisebb tábor, akik nem onnan fogják meg az egészet, hogy itt miért 15 %, hanem hogy nekik miért nem 15 % a beépíthetőség. A legtöbben inkább azt mondták szerinte, hogy ezt a jelenlegi állapotot szüntessük meg minél előbb és mikor indul már el a fejlesztés, mert ő mellette lakik és rossz, ami most ott van.

Vissza fogja hozni a Bizottság elé, és ha nagyon markáns ellenállás lesz a lakosság részéről, akkor valószínű azt javasolják, hogy ezt még módosítsák az ott elhangzottak alapján. Nem szereti, ha egy véleményben csak az van, hogy ezt nem. A lakosság részéről bejövő indoklások sokkal fontosabbak, mint maga az igen vagy nem véleményük. Az alapján lehet továbblépni az adott telek jövőjével kapcsolatban.

Erdei Gyula kiegészítésként elmondja, a Környezeti Értékeléssel kapcsolatos államigazgatási szervek véleménye és a partneri vélemények is a Bizottság elé kerülnek, mikor megítélik, hogy mehet-e tovább a KÉSZ módosítási eljárás.

Szabó Gyula alpolgármester a képviselő úr felvetésére reagálva elmondja, hogy egy lakossági egyeztetésen, fórumon, az tapasztalható, hogy azok jönnek el, akiknek valami baja van az adott projekttel. Akik egyetértenek, nem jönnek el, úgy gondolják, megy a maga útján, tehát hangsúlyozottabbak mindig az ellenvélemények. Ezért is jó, ha egy közösségi gyűlés formában történik az egyeztetés, az is értesüljenek arról, hogy mi készül itt, akik egyébként nem nagyon ellenzik. Az utolsó társadalmi egyeztetésen, ami ott a helyszínen történt, úgy érezte beszélgetve a jelenlévőkkel, amit a főépítész úr is mondott, hogy van egy szűk réteg, aki jóban artikulálja az ellenvéleményét, de hogy miért nem, azt igazából nem tudják jól megindokolni. A háttérben ott beszélgetett emberekkel, akik azt szeretnék, hogy minél előbb meg kell szüntetni a jelenlegi állapotot.

Tóth Csaba Róbert 09:00-kor elment a Bizottság létszáma 5 fő-re csökkent.

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

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
21/2023. (II.22.) határozata

A Bizottság hozzájárult a résztvevő felszólalásához.

(5 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Molnár Mária elmondja, hogy felmerült kérdésként, hogy a beépítés nem abba az irányba változott, ahogy az előző Képviselő-testületi ülésen azt a beruházó megígérte, illetve a Natura 2000 érintettség.

A Natura 2000 érintettség 2004-ben kerület kijelölésre. Akkoriban az a keskeny, virsli alakú telek és az erdő egy ingatlan volt. A Natura 2000 kijelölése teljes ingatlanokra került. 2008-ban került megosztásra az erdő terület és a beépített virsli alakú terület, és került külön helyrajzi

számra. A beépített terület vitte magával a Natura 2000 jelölést, mert annak levétele nem Földhivatali hatáskör. Emiatt készült Natura 2000 határbecslési dokumentáció 2018-ban és most is készül a beruházás előtt. A főépítész úr által említett zöld egyeztetésen is szóba került ennek a kérdése, és minden hatóság egyértelműen megállapította, hogy a Natura 2000 érintettség, védettségű részek nem azon a részen vannak, ahol a jelenlegi beépítettség és az útburkolatok vannak. Amiatt kezdeményezték a természetvédelmi határ módosítását, hogy szerették volna, amennyire lehet előrébb hozni a beépítettséget a szurdok végéből. Olyan keskeny bizonyos részeken a telek beépíthető része, hogy igényelte volna ennek a módosítását, és a természetvédelmi határ meglévő burkolatokon megy át. A hatóságokkal abban egyeztek meg, hogy nem változtatnak sem a természetvédelmi határon, mert az fővárosi hatáskör, sem a KÉSZ-nek az erdő pufferterülete területen, mivel azzal védik a meglévő természetvédelmi értékeket. Ez azt hozta magával, hogy nem lehet azon a keskeny részen beépíteni az ingatlant. És ezért kellett hátrább tolódni az épületeknek.

Trummer Tamás elmondja, hogy a meglévő útvonal belemegy abba a sraffozott, zöld védett részbe. Azt beszélték az illetékes hatóságokkal, hogy onnan ki kell kerülnie, nem lehet azt felújítani. Ott felszedik majd az aszfaltot, és arrébb kerül az építési terület.

Nagy Eszter kérdezi, hogy az a kockás rész az egy nyitott a terület, ami fel lesz számolva?

Molnár Mária elmondja, hogy nem, az lesz újonnan kiépítve.

Trummer Tamás elmondja, hogy szinte csak gyalog út lesz, a telek elején teszik le a gépkocsit.

Dr. Górsz Csaba kérdezi, hogy kocsival nem lehet oda hátra menni?

Molnár Mária elmondja, hogy az épület alatt parkoló szintek lesznek, és az épületek alatt lesznek összekötve. A gépjármű parkolók nem erről az útról lesznek megközelíthetők. Az épületeket, csak erre az útra tudják tájolni, a lakóknak is elemi érdeke, hogy ne ott legyenek az autók. Az út 4,5 m széles lesz, a mentőket és a tűzoltókat kell kiszolgálni.

Elnök mindenképpen javasolja bizottság tagjainak, hogy ezeken a partnerségi egyeztetéseken személyes vegyenek részt, ott is lehet monitorozni a helyi lakosság véleményét, illetve milyen javaslatok merülnek fel.

Elnök a vitát lezárja és 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

22/2023. (II.22.) 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 11663/35 és 11663/40 hrsz-ú telkeket érintő, Szalonka út - Madár utca - Páfrány liget utca - Páfrány utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás** tervezet helyi partnerségi egyeztetésének megindítását.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

(5 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Napirend 3./ pontja:

„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

Trummer Tamás összefoglalta az előterjesztésben foglaltakat. A cserelapokkal kapcsolatban elmondja, hogy az a Baldauf határozathoz hasonlóan a korábbi Elnök úr által tett módosító indítványokkal van összhangban. A testületi anyagnak már része, előbb készült el a Bizottsági előterjesztés, és annak még nem volt része. A lényege az, hogy garanciákat vár a TRSZ kapcsán, hogy a TRSZ arányos legyen vállalatokkal. Tesz olyan kötelezettségeket, hogy bármi nemű forgalomtechnikai, geo technikai, hidrogeológiai vizsgálat van a területre, a fejlesztő saját honlapján minél szélesebb körben mutassa be a lakosságnak. A lakosság érezze azt, hogy mindig naprakész információkkal rendelkeznek arról, hogy ott mi történik.

Elnök elmondja, hogy a pihenéshez való jogát amennyire tudják biztosítani a környéken lakóknak, akkor biztosan ők is korrektül fognak hozzáállni a beruházáshoz.

Nagy Eszter kérdezi, hogy mi az átlagos lakásméret, hogy majdnem háromszorosára nő a lakások száma?

Trummer Tamás elmondja, hogy ő nem kompetens, az változhat, valószínű nem egyfajta lakásméret lesz, hanem többfajta. A 30 db is kevés, ha összevonják a telkeket, a szintterülethez képest. 200 m²-es lakásméreteket társasházban vélhetőleg nem lehet értékesíteni. Ott szerinte az Önkormányzatnak is van felelőssége, hogy ne eladhatatlan, kiadhatatlan, félbemaradt torzó maradjon, hanem olyan, amit üzletileg is működik.

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** **23/2023. (II.22.) határozata**

A Bizottság hozzájárult a résztvevők felszólalásához.

(5 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Fonda Tamás elmondja, hogy 240 m²-es lakásokat lehetne ide építeni, ha ki akarták volna használni a beépítési %-ot, azonban a 240 m²-es lakás eladhatatlan. A telek területéhez viszonyított osztószámból jön ki a lakásszám. Emiatt kérték azt, hogy ezt módosítsák, és így 75-80 m²-es lakásméretet lennének, amik a környéken keresettek.

Liziczai Sándor kérdezi, hogy a paraméterek közül leginkább, ami eltérést kérnek az, hogy az épületmagasság emelkedne? Látott egy nagyon jó rajzot, egy utcaképet, hogy a két oldal hogy viszonyul egymáshoz. Jelenleg 7,5 m lenne engedélyezve, ami egy kicsit magasabb, mint a jelenlegi földszintes épületek, és akkor 10,5 m lenne?

Trummer Tamás elmondja, hogy nem, 10 és fél m épületmagasság az egész tömb belső részeit is figyelembe véve, viszont az van a szabályozási tervben, hogy a Bécsi út felé 9,5 m lehet. Itt is 10,5 m lett volna, a tárgyalások kapcsán kérte, hogy itt 9,5 m-re menjen le, mert az lenne a reális.

Liziczai Sándor elmondja, hogy a Bécsi út túloldalán a szabályozás szerint most 9 m. Gyakorlatilag túl is szárnyalja az út túloldalát.

Trummer Tamás elmondja, hogy ez 9,5 m lenne,

Erdei Gyula annyival egészíti ki főépítész úr válaszát, hogy a hatályos terven a 7,5 ez az utcai párkánymagasság vonalának a kötöttsége. Ez olyan szabályozási rendelkezés, hogy ezt a párkány vonalat még 3 méterrel 45 fokos síkban hatra lépve még kitöltheti. Ebből lép vissza ez a szabályozási koncepció ezen a Bécsi úti tömbön, hogy nem a magassági idom kitöltésével kalkulál ahhoz, hogy az építhető szintterületet és beépítettséget elhelyezze a telken, hanem egy 9,5 m-es utcai homlokzatmagasságot köt meg a Szabályzat (tervezete).

Trummer Tamás elmondja, hogy azon felül még lehet tető, nyeregtető, amit előírtak a Településképi rendelet alapján. Viszont itt több legmagasabb pontot is meghatároztak. A párkánymagasság, a Pmu sokkal több szabadságot enged a tömbbelsőben, hiszen azt mondja, 7,5 m 45 fok 2 m hosszán, és utána mehet párhuzamosan a tereppel az. Az több lenne, mint a 9,5 m. Ezáltal sokkal egzaktabb és szabályozottabb lett.

Liziczai Sándor kérdezi, hogy van-e még olyan paraméter, ami emelkedne?

Trummer Tamás elmondja, hogy azt látni a paraméter táblázatban, hogy egy övezetté alakul ez a három telek, ami két övezet volt. Azok a változások, azok a telek méret-arányt is figyelembe véve alakultak ki. Nem változik a paraméterek volumene.

Fonda Tamás elmondja, hogy nem az a cél, hogy a telkeket túlépítsék, minőségi lakásokat szeretnének építeni.

Liziczai Sándor kérdezi, hogy van valamiféle vízió, látványterv, ami a jelenlegi elgondolást mutatja?

Fonda Tamás elmondja, hogy nincs még, a díjazott építész pályázat azért volt, hogy azt nézzék meg, hogy mit lehet ide építeni. Nekik volt egy gondolatuk, azt megrajzolták. Azt gondolták, hogy legyen független 3 építész cég is, és kiderült, hogy nekik is az jött ki.

Trummer Tamás elmondja, hogy ahhoz képest a beépítési javaslat sokkal érzékenyebb megoldásokkal bír.

Elnök, mint a Kerületfejlesztési Bizottság elnöke, mint a környéknek az önkormányzati képviselője mindenképpen üdvözlőné a beruházást, hiszen azt gondolja, hogy jól illeszkedik, illetve illeszthető. A Kerületfejlesztési Stratégiának 3 fő célkitűzése van. Ez egyértelműen minőségi megújulást hoz a környéken, úgyhogy szerintem ebben nincsen vita közöttük, ugyanakkor a Stratégiának egy másik fontos eleme a mértéktartás. Ugyanakkor arra felhívna a figyelmet, ha a google maps-es ránéznek erre a területre, akkor tényleg az látszik, hogy Bel-Budának egy szinte utolsó megmaradt összefüggő zöldterülete van itt. A megvalósítás során részletesebb terveket bocsát a rendelkezésükre, de most is benne van a telepítési tanulmánytervben, hogy nyilván bizonyos invazív fajoknak a léte az nemkívánatos. Ha most ránéznek, ide fog beékelődni egy 80 lakásos lakópark. A 3. pedig az értékörzés. Ehhez kapcsolódna egy kérdése. A tanulmányterv alapján nem teljesen világos, hogy az előterjesztés is Bécsi út 24-26-28-ról szól, de minthogyha a telepítési tanulmányterv számolna azzal, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal tud bővíteni a beruházás területe? Konkrétan az Ürömi utca 21-re kérdezné rá. Ez egy önkormányzati tulajdonú ingatlan, amely ingatlan a környéken lakó számára Czeizel villaként is ismert, illetve építészeti értékeket is képvisel. Ha jól tudja a covid időszakában ideiglenes helyi védelem alá is helyezték ezt az ingatlant. Alpolgármester urat kérdezném, hogy van-e eladási szándék, ha igen, akkor a Beruházók itt is lakó funkciót valósítanak meg, vagy ez az ingatlan megmaradna? Idézne a Telepítési Tanulmányterv 6. oldaláról: „A telepítési tanulmányterv tárgya a Bécsi út és Ürömi út között fekvő telkek - a 14826, 14827/1, 14828 hrsz-ú telkek,

amelyek ütemezetten kiegészíthetők a szomszédos Bécsi út 30/a és az Ürömi utca 21.sz. alatti önkormányzati tulajdonú telkek területével.”

Fonda Tamás elmondja, hogy amennyiben lenne egy (értékesítési) pályázat, akkor valószínűleg a fejlesztő csapatot érdekelné, és indulnának a pályázaton. Ezért is gondolták azt, hogy olyan beépítés legyen, ami folytatható.

Szabó Gyula alpolgármester elmondja, hogy valóban most nincs tervbe véve, hogy ezt értékesítik, az elvárása a fejlesztőtől, hogy ne lehetetlenítse el a szomszédos telkek további fejlesztését. Amennyiben az Önkormányzat értékesíteni kívánja, akkor egy olyan beépítés, ami az ottani fejlesztésnek gátat szabna, az nyilván csökkentené az önkormányzati telek értékét.

Elnök elmondja, hogy felújítással, közösségi funkcióval lehetne használni az épületet, akár marad önkormányzati tulajdonban akár magántulajdonba kerül, de biztos egy 80 lakás esetén a fiatalok száma megnő, bölcsődének, óvodának, bármi ilyen funkciónak is örülnének.

Dr. Gőr Csaba elmondja, hogy ismét egyetért Tóth Csaba Róbert képviselővel, hogy ugyanaz a gondja, hogy amikor a beruházó ezeket a telkeket megvette, tisztában volt vele, hogy milyen beépítettségű telkeket vásárol. 30-ról felemelni 80-ra a lakásszámot, az elég nagy kedvezmény, elég nagy lakosságszám növelés. Ez neki nem annyira tetszik. A Felhévízi utcának a másik oldala az marad 7,5 m. A tömbnek a felső része az mennyi lesz?

Trummer Tamás elmondja, hogy azt várták el, hogy csak a fejlesztési területet érintse a változás, de a Pmu-t megszüntetik az egész tömbön, ilyen szempontból a jelenlegi magassági lehetőséget nem szeretnék változtatni.

Dr. Gőr Csaba elmondja, hogy akkor a Bécsi úti részen lesz egy ház, ami 9 és fél m lesz, a hátsó háznál ott is 9 és fél m lesz?

Trummer Tamás elmondja, hogy nem, ott 10,5 m az épületmagasság, a 9,5 m a homlokzatmagasság a Bécsi út felé, hogy ott garantáltan ne legyen magas, ott illeszkedjen.

Dr. Gőr Csaba kérdezi, hogy a hátsó háznál mennyi lesz? Ott még alacsonyabb a lakóövezeti környezet.

Erdei Gyula elmondja, hogy a szabályozási koncepcióban a Bécsi úton 9,5 m-es homlokzatmagassági előírás van a koncepcióval összhangban, ezt a Felhévízi úton 7,5 m-re engedi.

Elnök elmondja, hogy a KÉSZ paramétereknek a pontosítása az egy későbbi szakaszban lesz, most a koncepcióval kapcsolatban tegyék fel a kérdéseket.

Dr. Gőr Csaba elmondja, hogy szerint fontos kérdés, a hátsó részen ugyanakkorára lesz-e az épület. mint elől.

Trummer Tamás elmondja, hogy fontos része, de szerint a környezetébe ez a lépték belefér, és a jelenlegi szabályozás is engedi ezt, csak más eszközökkel.

Fonda Tamás elmondja, hogy nem kérték és nem is akarják, hogy az épület nagyobb legyen.

Elnök jelzi, hogy csak a rendeltetési egységszám növelését kéri a Beruházó, se párkánymagasság, se építési százalék növelését nem.

Erdei Gyula elmondja, hogy az egységszám növekedéssel kapcsolatban a Tanulmányterv tartalmaz egy kalkulációt, ami a népességszám követésével vizsgálja az intézmény ellátottságot. Azt a megállapítást teszi, hogy a lakosságszám várható növekedése nem igényli a humáninfrastruktúra fejlesztését.

Dr. Gőr Csaba elmondja, hogy volt egy rajz, ami bemutatta, hogy fog ez kinézni a mellette lévő épülethez képest. Ezt meg tudják nézni? A mellette lévő megmaradnak egyszintesnek?

Trummer Tamás elmondja, hogy szóba került az egyeztetések során is az utca kép, és amiatt ment le az 10 és fél méterről. A műemlék épület megmarad egyszintesnek. El kell mondania, a jelenlegi az nem ugyanaz, mint amegengedett. A megengedett jóval magasabban van, az 7,5 m.

Elnök a rendeltetési egység szám növekedésével kapcsolatban lenne kérdése. Mindenki el tudja képzelni, hogy ha 30 helyett 80 lakás létesül, akkor az a gépjármű forgalomra milyen hatással bír majd. A decemberi lakossági fórumon az egyik fő aggály ehhez kapcsolódott. A környéken lakók leginkább attól tartanak, hogy az egyébként is élénk forgalommal jellemezhető Ürömi utcán még jobban megnő majd a forgalom. Elolvasta a Telepítési Tanulmányterv vonatkozó részét, ebben az szerepel, hogy a gépkocsit parkolók megközelítés a Bécsi út felől és az Ürömi utca felől is tervezett. Az arányokat lehet valamennyire ismerni? Mennyire fog növekedni az Ürömi utca forgalma?

Trummer Tamás elmondja, hogy a Bécsi útról lesz a feltárás, a fejlesztő kért egy olyan lehetőséget, hogy a behajtás lehessen egyirányú korlátozott módon onnan.

Elnök elmondja, hogy a tervben viszont ez szerepel, hogy a megközelítés az Ürömi utca felől is. Erre tudna majd választ adni a részletes forgalomtechnikai terv.

Fonda Tamás válaszában elmondja, hogy az Ürömi utca az nagyon forgalmas, emiatt csak behajtást engednének, és valószínű csak a felső házhoz. A kihajtás az csak és kizárólag a Bécsi úton lehet. Egyértelmű, hogy nem lehet ráengedni a forgalmat az Ürömi utcára.

Trummer Tamás elmondja, hogy a TRSZ-nek is a része kell, hogy legyen, hogy forgalomtechnikai hatástanulmányt is fognak kérni.

Erdei Gyula kiegészítésként elmondja, hogy a testületi kiküldött anyagban a határozatok száma megváltozott, ezért a 2. cserelapon a bizottsági döntésre vonatkozik a módosító javaslat. A testületi előterjesztés akként van előkészítve, hogy amennyiben a testület a tanulmánytervet elfogadja, és a vonatkozó elvárásoknak megfelelő határozatokat is meghozza, akkor van egy olyan határozati javaslat, hogy párhuzamosan a Településrendezési Szerződés előkészítésével, a területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárás költségviselői bevonásával indulhasson el. Viszont a kiküldött testületi előterjesztés határozati javaslatokban, a tömböt érintő Bécsi úti Baldauf-féle fejlesztéssel már elfogadott tanulmányterv határozatszám kimaradt a testület 2 számú határozati javaslatából. Ezért tették be a másik cserelapra. A Bizottság határozati javaslatai között az szerepel, hogy kerüljön bele a testület 2. határozati javaslatába, hogy a Baldauf fejlesztéssel összefüggésben már elfogadott Telepítési Tanulmányterv, a területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásban, azzal együtt kerüljön figyelembe véve.

Trummer Tamás elmondja, két dolog az, amit szerint mérlegelnie kell a Bizottságnak és a testületnek is: a Bécsi úton el tudja-e képzelni, hogy a jelenlegi 7,5 m helyett egy szinttel magasabban legyen 9,5 méteren a homlokzatmagasság, a másik pedig hogy a jelenleg megengedett kb. 30 lakás helyett 80 körüli lakást el tud-e képzelni, természetesen az ezzel járó terhelési többletet a TRSZ-ben vállalva? Azt tudja mondani szakmailag, hogyha a másik oldal 9 m, itt is lehessen magasabb. A lakások, társasházak esetén 75 m²-es átlagot egészségesnek tartja.

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

Elnök szavazásra bocsátja a napirend tárgyában készített előterjesztés 2 határozati javaslatát, változtatás nélkül. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
24/2023. (II.22.) 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 — II. kerület Bécsi út 24-26-28. szám alatti ingatlanok területére készített — **Telepítési tanulmányterv elfogadását támogatja.**

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

(5 bizottsági tag van jelen, **3 igen**, 0 nem, **2 tartózkodott**)

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
25/2023. (II.22.) 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 - Bécsi út 24-26-28. szám alatti ingatlanok területére készített - **Telepítési tanulmányterv elfogadásával összhangban javasolja a Képviselő-testület számára, hogy a Képviselő-testületi előterjesztés 2. határozati javaslata az alábbiak szerint egészüljön ki:**

"2./

*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **külső költségviselő(k)** 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.) határozatok** mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv**ekkel.*****

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. augusztus 31.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges."

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

(5 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Napirend 4./ pontja:

„Javaslat a Budapest II. kerület, Bolyai utca – Levél utca – Rómer Flóris utca – Orgona utca 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.

Liziczai Sándor kérdezi, hogy egyik telek kerül át a másik övezetébe? És kedvezőbb lesz nekik a paraméter, változik a zöldfelületi arány?

Trummer Tamás válaszában elmondja, hogy a két övezet között a beépítési % különbség 1-2 %. Annyival nő az egyik telek beépíthetősége, a zöldfelületi arány az változatlan, viszont sokkal kevesebb burkolt felület lesz egy behajtóval, mint kettővel. Akkor lesz a telek, hogy az épületeket két tömbben kell megvalósítani, építészeti szempontból sem úgy fog változni, hogy egy nagy épület lenne egy kétszer akkora telken. Továbbra is két tömeg lesz.

Liziczai Sándor kérdezi, hogy ezt a nagy telket, ami létre jön, az övezet megengedi?

Trummer Tamás elmondja, hogy igen, megengedi, nincs maximalizált telekméret, csak minimum érték. Itt két újépítésű ház jön létre, ami a terepszint alatt össze lesz kötve, ami nem lehetne összekötve, hogy egy gépkocsi tároló legyen, ha külön-külön telken lennének. Úgy szól a szabályzat, hogy lehetne ez egy helyrajzi számon két övezetben, de úgy kell viselkednie az övezethatárnak, mintha telekhatár lenne. Nem érnek vele semmit, ha összevonják a két telket, egyedül a szabályozási terv módosítása teszi azt lehetővé, hogy egy térszint alatti gépkocsi tároló legyen és két tömeg fölötte.

Szabó Gyula alpolgármester elmondja, hogy részt vett a Tervtanácson, és gyakorlatilag a telek méret különbözőségéből 2 különböző méretű épületet kellene építeni, így viszont kiegyenlítettebb lesz, építészeti szempontból jobb megoldás születik, mintha egy nagyobb, meg egy kisebb épület lenne.

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 26/2023. (II.22.) 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, Bolyai utca – Levél utca – Rómer Flóris utca – Orgona utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindítását.**

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

(5 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Elnök az ülést **10:13** perckor lezárja.



Majoros András
KfB. elnök



Nagy Eszter
KfB. tag, jkv. hitelesítő

A jegyzőkönyv aláírásának dátuma:

Budapest, 2023. 02. 28.

A jegyzőkönyv aláírásának dátuma:

Budapest, 2023. 02. 28.



A jegyzőkönyvet készítette:
Sulán Gabriella

Kapják:

Jegyzői Titkárság
Budapest Főváros Kormányhivatala