

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Kerületfejlesztési Bizottság **2023. április 26-i rendes** nyílt ülésén 09:07 kezdettel a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (Budapest II. kerület, Mechwart liget földszinti Nagytárgyaló) hivatalos helyiségében.

Jelen vannak:

Majoros András a Bizottság elnöke	08:54
Dr. Górh Csaba a Bizottság alelnöke	09:00
Tóth Csaba Róbert a Bizottság képviselő tagja	08:58
Nagy Eszter a Bizottság képviselő tagja	09:07
Csanádi-Szikszay Györgyi a Bizottság tagja	09:02

érkezett:

Polgármesteri Hivatal részéről jelen van:

Trummer Tamás igazgató, főépítész
Erdei Gyula osztályvezető
Szabó Péter Csaba településrendezési referens

Tanácskozási joggal jelen van:

Szabó Gyula Alpolgármester
Lakó Anna a Bizottság tagja

Meghívott vendégek:

Ómajtényi András TOMLIN Kft
Torda Imre Baldauf Invest Kft.
Vásárhelyi Kinga URBAN-LIS Stúdió

Jelenlévő vendégek:

Smaraglay Zombor Felhévízi utcai lakó
Dr. Perényi Viktória Felhévízi utcai lakó
Dr. Smaraglay Gábor Felhévízi utcai lakó

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, Alpolgármester urat és a megjelenteket. Külön köszönti a Bizottsági két új nem képviselő tagjait Csanádi-Szikszay Györgyi és Lakó Anna személyében, és megállapítja, hogy **Lakó Anna csak tanácskozási joggal van jelen, a szavazásban nem vehet részt.** Megállapítja, hogy a Bizottság 7 tagja közül 5 tag van jelen, Borsos Gábor jelezte, hogy elfoglaltsága miatt nem tud jelen lenni, Nagy Eszter kését jelentett. A Bizottság határozatképes, az ülést megnyitja.

Elnök javaslatot tesz a jegyzőkönyv hitelesítőre Dr. Górh Csaba a Bizottság alelnöke személyében. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
36/2023. (IV.26.) határozata

A Kerületfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a jelen jegyzőkönyv hitelesítésével Dr. Górh Csaba a Bizottság alelnökét bízta meg.

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

Elnök ezt követően szavazásra bocsátja a 2. napirendi pontot tartalmazó napirendi javaslatot. Nagy Eszter 09:07-kor megérkezett, a Bizottság létszáma 6 fő

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
37/2023. (IV.26.) határozata

A Bizottság az ülés napirendjét jóváhagyja:

Napirend:

1. 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 lezárására
2. „Javaslat Újlak városrész ún. „Bécsi úti tömbök” -et érintő — 76/2023.(II.28.) számú képviselő-testületi határozata szerinti — KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításához az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió- és „Feljegyzés” elfogadása (a megalapozó vizsgálat- és az alátámasztó javaslat tartalmával kapcsolatban)”
c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése

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

Napirend 1./ 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 lezárására

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Készítette: Erdei Gyula osztályvezető

Trummer Tamás ismertette az előterjesztésben foglaltakat. Kiegészítésként elmondta, hogy a fejlesztők elfogadták azt a tényt, sokkal komolyabb épület együttesre van szükség, mint a jelenlegi beépítés. Változtattak a koncepciójukon és pavilionsort már nem terveznek és nem szükséges biztosítani a helyigényét se a módosított szabályozási tervben. Ezáltal drasztikusan,

25-ről 35 százalékra nőne a zöldfelület. Ez egy érdemi növekedés és egy sokkal rendezettebb építészeti megoldásra ad lehetőséget.

Tóth Csaba Róbert jelzi, hogy fél 10 körül el kell mennie. Elmondja, hogy ezen a területen tulajdonképpen ilyen hajószállító konténerek vannak leburkolva kívülről-belülről. Elvi problémája neki ezzel az, hogy amikor valaki kér egy KÉSZ módosítást, akkor lerak valamiféle tervet, hogy mit szeretne odarakni. Itt ez az anyag, amit a beruházó adott, az tulajdonképpen a jelenlegi helyzetnek megfelelő, az anyagában benne is van konkrétan, hogy ezek a konténerek ott maradnak. Mi a biztosíték arra, hogy majd eltűnnek ezek a konténerek és lesz ott egy épület, mi a biztosíték, hogy ez így meg fog történni?

Trummer Tamás elmondja, hogy maga a szabályozási terv módosítása is biztosíték, mert megmarad az előírás, hogy konténert nem lehet elhelyezni. Jelenleg egy ideiglenes rendezvényként lévő pavilionsorként még május végéig van engedélyük. Egyre kevesebb határidőt adnak meg nekik ameddig ezt a rendezvényt tarthatják és egyre szigorúbb feltételeket szabnak a meghosszabbítására. Természetesen a szabályozási terv a könnyűszerkezetes megoldást nem tiltja, de egy egyedi épületet kell odatenni. Azokat a verziókat szereti, ami nem megy le homlokzati kidolgozásig, hiszen nem az a lényege a telepítési tanulmány tervnek, hanem körülbelül a számok halmazában egy nagyságrendet, egy kubatúrát meg lehessen belőle állapítani. Itt egyébként nincs annyira kidolgozva, kubatúrát mutat be. Építészeti kidolgozással, anyaghasználattal, részletekkel, teljesen más is lehet, mint amit most látunk. Az szinte biztos, hogy lapos tetős, földszintes épületekről lesz szó. Az építési engedély a kellő garancia, meg a szabályozási terv.

Tóth Csaba Róbert ha jól érti, akkor május végén lejár az engedélyük és azt nem hosszabbítják meg?

Trummer Tamás elmondja, hogy előzetesen nem tudja, hogy nem hosszabbítják-e meg. Az volt a feltétel a hosszabbításnak, hogy a szabályozási terv eljárásának kell mennie. Azért fontos a feltétel, hogy ösztönözzék a fejlesztőt arra, hogy ez a jelenlegi állapot ez nem megfelelő.

Szabó Gyula Alpolgármester elmondja, hogy mindig nehéz döntés volt az, hogy meghosszabbítsák az engedélyt ennek a rendezvénynek. Miután beadták a napokban a hosszabbításra kérelmet még nem tanulmányozta át, de azon az állásponton volt, és van, hogy ezt a kérdést rendezni kell mindenféleképpen a lehető legrövidebb idő alatt. Csak olyan feltételek mellett képzelhető el egy hosszabbítás, ami illeszkedik a KÉSZ módosítási folyamatához, tehát ha ez 2 hónapon belül végrehajtható, akkor 2 hónap, ha egy hónap, akkor egy hónap. 180 napos rosszabbítás automatikusan egyáltalán nem támogatott, de nyilván azért ez több tényezőnek a függvénye. Azt szeretné a Bizottság számára hangsúlyozni, hogy tulajdonképpen nem 1-2 partner között, az önkormányzat és a tulajdonos közötti megállapodásról van szó, hanem itt egy vállalkozásról. Még itt az is félig-meddig a levegőben lóg, hogy ki milyen kötelezettséget fog vállalni. Úgy gondolja, hogy az önkormányzat és a tulajdonos közötti megállapodás a döntő, hiszen vállalkozás az ma van, holnap fölszámol, és semmit nem tudnak számon kérni, semmit nem tudnak kikényszeríteni. Azért egy rugalmasságot ebben az esetben tanúsítanunk kell, hiszen az sem szándékuk, hogy ezt a vállalkozást ellehetetlenítsék.

Trummer Tamás elmondja, hogy ütemterv szerint döntésre lehessen a szabályozási tervmódosítást vinni a képviselő-testület elé, előtte még a fővárosi tervmódosítást el kell fogadni a közgyűlésnek, illetve a TRSZ-t meg kell kötnie és el kell fogadnia a testületnek.

Dr. Górh Csaba elmondja, hogy a partnerségi egyeztetés lezárása, jól hangzik, de őbenne egy elég nagy hiányérzet van ezzel kapcsolatban. Az a szerencsés helyzet van ezzel a projekttel kapcsolatban, hogy a Bizottság 2 tagja is egy utcán belül lakik, és mind a kettőjükben ugyanazon hiány van, hogy ez a partnerségi nem lett tisztességesen lefolytatva. Azért nem, mert pont az ott lakók azok, akik mondjuk úgy, hogy nem kellően lettek tájékoztatva arról, hogy mikor, hol lesznek a fórumok. Tisztában van vele, hogy megjelent a Budai Polgárban, a honlapon, de az valahol mégiscsak egy jelzésérték kell, hogy legyen, ha mind a kettőnek ugyan

azt jelzik az ott lakók, hogy itt bizony ez a partnerségi az ő megkérdezésük, az ő bevonásuk nélkül zajlott. Elhiszi, hogy minden a jogszabálynak megfelelt, de az ott lakókat talán ennél sokkal szélesebb körben kellett volna bevonni. Meghallgatni az ő véleményüket arról, hogy mennyire is zavaros, mennyire zavarja őket ez az egész rendezvényhelyszín, mert mondjuk ki őszintén, hogy ami most ott van, az egy igénytelen és számára is elfogadhatatlan helyzet. Jelenleg ott kosz, igénytelenség van, az utca szemetes, a Törökvész útról benézve csak az elhajigált ládákat látni. Ez az állapot, és ezt főleg alpolgármester úrnak mondja, hogy nem hogy egy hónappal, de ez egyáltalán nem fenntartható. Nagyon örülne neki, ha ebben kellő határozottsággal lépne fel, hogy ez a májusi engedély ebben a formában ne hosszabbítódjon meg, mert ez így méltatlan az egész kerülethez. Abban még egyetért, ami a lakossági fórumon is elhangzott, hogy szükség van egy igényes jó helyszínre ezen a környéken. Örülne neki, ha legalább az ott közel lévő 4-5 utcában háztól házig megkérdeznék a lakosokat.

Trummer Tamás leszögezi, a partnerségi egyeztetés szabályos volt, de lehet, hogy nem elég hatékony. Azért húzódik a szabályozási folyamat, mert a lakossági megkérdezések különböző szinten voltak. A módja, hogy a lakosságot ott hogyan tudták elérni, nem volt teljesen 100%-os hatáskörű, de azért itt véges a kapacitása Településrendezési Osztályának is, hogy minden egyes lépcsőházba be dobjon szórólapot, miközben úgy is jön a Budai Polgár, kvázi az is egy szórólap. Ezenkívül még a partnerségi e-mail címre is lehetett írni. Tehát ha valaki egyáltalán nem tudta, hogy itt szabályozási tervmódosítás van, azt azért furcsállná. Ha esetleg egy új aspektus jön elő, nyugodtan írjanak még neki is a foepitesz@masodikkerulet.hu –ra. Neki is az a célja, hogy ez igényes legyen, ami azért az építési szabályzatban kevésbé megfogható, legfeljebb településképi rendeletben, de elsősorban ez az üzemeltető felelőssége. Nem tud garanciát adni az építési szabályzattal, hogy ott egy igényes üzemeltető lesz, ilyen hatáskörünk sincsen.

Elnök elmondja, hogy a Bizottságnak hatásköre a területre vonatkozó építési szabályokról szóló civil partnerségi egyeztetés lezárása kapcsán van. Lehet, hogy pont az építési szabályok változásának a felgyorsítása rendezhetne bizonyos anomáliákat. A köztisztaság, zajterhelés, ezek nem az építési szabályzati kompetenciába tartoznak, tehát magát a partnerségi egyeztetést nyilván folytatni fogja az önkormányzat, de most arról kell dönteni, hogy az építési szabályokra vonatkozó partnerségi egyeztetést lezárják-e. A környéken lakókat a köztisztaság mellett elsősorban a rendezvénytérnek a zajterhelése zavarja. Itt terveznek változást, hogy például az esti, éjszakai órákban ne működhessen ez a hely? Leginkább az éjszakai randalírozást, hangoskodást emelték ki a partneri hozzászólók.

Szabó Gyula Alpolgármester először is arra szeretne reagálni, hogy most, milyen állapotok vannak. Az ő feladatuk az, hogy ott egy normális rendet, ha másképp nem, településképi rendeleten keresztül és egyéb intézkedésekkel kikényszerítsék. A helyszínen látja, hogy beindult egy jelentős átalakítás, amit a vállalkozó korábban jelzett, a pavilonsor megszüntetése, bizonyos parkolási problémák megoldása. Természetesen a hosszabbítás döntése előtt még egyszer ki fognak menni a helyszínre és megnézik, hogy jelen pillanatban mi található ott. Készülnek a szezonra, tehát ezt is figyelembe kell venni. Ami a zajproblémát illeti, zaj ilyen aspektusba, az csak bizonyos mértékig építészeti probléma. Azt más, önkormányzati jegyzői eszközökkel lehet kordában tartani, mint ahogy az a Lövház utcában is megtörtént.

Tóth Csaba Róbert 09:35-kor távozott, a Bizottság létszáma 5 főre csökkent.

Nagy Eszter elmondja, hogy az szerepel a jegyzőkönyvben, hogy a bódékat márciusban elvonják és fák kerülnek beültetésre a területen. Ez végül megtörtént?

Trummer Tamás elmondja, hogy a bódékat már el is bontották. Most füvesítenek a területen.

Csanádi-Szikszay Györgyi kérdezi, hogy milyen lélekszámmal vettek részt ezen a lakossági fórumon?

Trummer Tamás elmondja, nagyságrendileg 40-50 körül, és abszolút reprezentatív volt, tehát minden olyan aspektus képviselte magát a lakosság részéről, ami valóban gócpont lehet. Ilyen szempontból egyébként akár a Bizottsági tagok, akár képviselők, ha segítenek ebben, hogy adott területükön minél többen ismerjék meg, azt megköszöni. Azokat a lakossági fórumokat nem szereti, amelyen 3-an vannak, mert az azt jelenti, hogy valami nem jött át. Itt erről nem volt szó, mindenki értette, hogy miről van szó.

Csanádi-Szikszay Györgyi a beépítéssel kapcsolatban szeretne kérdezni. Úgy olvasta, hogy egy főépület kialakítása lehetséges, de ez kizárja az, hogy több építmény egyidejű elhelyezése is legyen vagy mindenképpen egy tömegben kell elképzelni a jövőbeni beépítést?

Trummer Tamás elmondja, ez egy általános szabályt is érint a KÉSZ-ben, hogy telekmérethez köti azt, hogy hány épületet lehet elhelyezni. Ennek az elsődleges oka az, hogy rendezett legyen a telken a beépítés, illetve minél összefüggőbb legyen a zöldfelület. A KÉSZ-nek olyan a rendszere, hogy az ilyen kerti építmények és egyebek, akárha egy alkalmi, mondjuk őstermelői piacot szeretnének, azok nem tartoznak ebbe az épület, főépület kategóriába. Épület az egy lehet, akár tagolva.

Csanádi-Szikszay Györgyi kérdezi, az oldalkertek mérete mekkora, mert itt 3-3 méteres elhúzást lát? Illetve a Törökvész útnál, ahol megáll a 11-es busz, ott nagyon közel van a kerítéshez most egy ideiglenes pavilonépület, és a szagelszívóknak a kivezetője jelenleg oda fúj ki. A zajhatáson kívül többször volt zavaró szag hatás is, és hogy erre vonatkozóan lesz-e valamilyen irányadó?

Trummer Tamás elmondja, a szaghatás az nem KÉSZ téma. Itt egy építési hely van feltüntetve, és valóban azon a tervezővel is többször tanakodtak, hogy ez egy saroktelek, tehát az oldalkert méretet, ami ugye az OTÉK-ból adódik, azt tartás-e, vagy akár egy bizonyos területen ezt a szűkítést engedjék el. Ő tartaná a 3 méteres oldalkertet. A szabályozási tervnél látszik, hogy elég távol van a Rózsadomb Center, a telepítési és egyéb távolságok tarthatóak. Az építési engedélynél meglátják, hogy milyen épület fog ide születni és akkor remélhetőleg a szakhatóságok megoldják az ÁNTSZ stb. azokat az egyéb járulékos hatásokat is, amelyek valóban nem kívánatosak.

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
38/2023. (IV.26.) 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 4.1.2. pontjában biztosított hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a főépítész által Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önk. rendelet módosítás véleményezési dokumentációjának partnerségi egyeztetését a határozat mellékletének megfelelően lezárja, a döntés közzétételéről gondoskodik.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. május 15.

(5 bizottsági tag van jelen, **3 igen**, 0 nem, 1 tartózkodott)

38/2023.(IV.26.) számú KFB határozat MELLÉKLETE

A Partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételek és a javasolt önkormányzati válaszok

HELLO BUDA PROJEKT – BUDAPEST II. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – MÓDOSÍTÁSA					
A 419/2021.(VII.15) KORM. RENDELET (ÚJ TRK.) 68.§ (1) b) bb) SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN					
A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSBEN BEÉRKEZETT PARTNERI VÉLEMÉNYEK					
tervező	év	hó	nap	megbízó	
Urban-Lis Stúdió Kft.	2023	04	17	BUDAPEST II. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA	
				partnerség kezdő dátuma:	2023. 02.28.
				partnerség véghatárideje:	2023.03.17.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
P. 1.	Dr. Nagyné Dr. Vágó Krisztina	2023.03.16.	
1.	2023 március 9.-én tartott Partnerségi Egyeztetésen nem volt alkalomam felszólalni, így ezúton szeretném véleményemet leírni. 35 éve vagyok a Törökvész út 82/C 8 lakásos társasház lakója. Összes lakótársammal egyetértve, határozottan támogatjuk és megerősítjük a környék lakóinak nevében írt Lakossági Beadványt, Erdei Mária (Törökvész út 82/B) megfogalmazásában. KÉSZ módosítás nem fogja megváltoztatni a létesítmény működésének kártékony hatását. Valamennyi érzékszervünk szenved a létesítménytől. A Hello Buda gépészeti egységeinek hatásai (klíma, konyhai főző- sütő, hűtőberendezések, szagelszívók hő ,hang és szag) , - a kedvezőtlen terepviszonyok miatt - hatványozottabban érződik a környéken. Körülbelül 15 db. erős, egészséges tujaültetvényt vágtak ki az építkezés során, amely az RC fizetos parkolójával párhuzamosan helyezkedett el. Pótolhatatlan mennyiség, már nincs hova ültetni ilyen nagy mennyiségű fát. A bádorgbódokra tetokertet biztosan nem építenek, és az őriáskvetítő utcai frontját sem futtatják be zöld növényzettel....	1.	A KÉSZ módosítás célja, hogy az állandó jelleggel, építési engedély alapján kialakításra kerülő létesítmény a mainál kedvezőbb állapotokat tudjon teremteni. A KÉSZ módosítás figyelembe fogja venni a közvetlenül szomszédos lakóközönység aggályait és a maga eszközeivel és a maga keretei között olyan előírásrendszerrel igyekszik felállítani, mely oldja a problémákat. (Itt figyelembe kell venni, hogy a kifejezetten működési típusú problémák – pl. nyitvatartási idő, hangos esti zene, látogatóközönység viselkedése stb. – nem tartoznak a KÉSZ kompetenciájába.) A mainál kedvezőbb állapotok kialakítása érdekében az alábbi új javaslatok kerülnek integrálásra a KÉSZ módosításba: • egy főépület kialakítását fogja lehetővé tenni, ezt biztosítja a kialakítható legkisebb telekméret meghatározása (ez elősegítheti a rendeltetések/funkciók épületen belülrre „terelését”) • a lakossági fórum és a lakossági észrevételek alapján a következő javaslatokkal egészül ki • a beépítési paramétereket módosítja (lásd P1 észrevétel 5. választ) • nem fogja megengedni az árusító pavilonok létesítését • zöldfelületi minimum megemelésén túl a szabályozási terv fel fogja tüntetni a „zöldfelületeként megtartandó / kialakítandó terület” lehatárolást is • a Törökvész út felől az előkertben lévő fasort „megtartandó fasor”-ként rögzíti

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
			- a Csátárka út felől az előkertben lévő fát „megtartandó fa”-ként rögzíti és a fa mindkét oldalán 2-2 „telepítendő fa” kerül meghatározásra - a Rózsadomb Center felőli oldalkertben sövénytelepítést ír elő, - zajgátló fal / szerkezet kialakíthatóságának lehetőségét biztosítja a Törökvész út felől. Részben elfogadásra került. Nem a KÉSZ kompetenciája. Választ nem igénvel.
2.	Valamint megemlíteném a szórakozásból távozó közönség minosíthatetlen magatartását. Az éjszakai buszra várva, ittas állapotban, hangoskodva, nyilvános és nyitott illemhelynek használva a buszmegállót és környékét, könnyebbülve kedvükre . Úgy érezzük, ez a létesítmény nem ide való!	2.	
P. 2.	Laczkói Jánosné	2023.03.08. 2023.03.10.	
1.	A II. kerület építési szabályzat módosításával (a 15788/2 hrsz-ú területi) kapcsolatban, mint érintett, helyi lakos szeretném észrevételemet írásban is megtenni. Észrevételeim az adott területen most is működő Hello Buda "szabadtéri piac és rendezvényter" -re vonatkozik, ugyanis mint az egyik szembenlévő lakóépület, a Törökvész út 80/b sz. ház lakosa. A módosítás 69. oldalán a 2.2 pont alatt a következők olvashatók: "A telken a környező lakosság kiszolgálását biztosító kiskereskedelmi rendeltetés működik, a további működés közérdek. A Hello Buda szabadtéri piac és rendezvényter szolgáltatásaira a KÖRNYEZŐ LAKOSSÁG IGÉNYT TART, (kiemelés tolem), ezért cél az állandó jellegű működés feltételeinek megteremtése." Észrevételeim: A környező lakosság kiszolgálását nem feltétlenül szolgálja a területen meglévő pár "bódé", hisz közvetlen mellette található a Rózsadomb Bevásárló Központ, benne Spar szupermarkettel, zöldséges bolttal és vendéglátó helyekkel, tehát szerintem ennek a helyzetnek a fenntartása véletlenül sem szolgálja közérdeket. Ami a "szabadtéri piacot" illeti, tudomásom az elmúlt időszakban 2-3 alkalommal többször piac szervezésére nem került sor. Azon itt lakók igényét, akik nem a Rózsadomb Centerben kívánnak bevásárolni, a kituno tömegközlekedéssel megközelíthető Fény utcai piac teljes mértékben kielégíti.	1.	A KÉSZ módosítási dokumentációt kiegészítjük abban a tekintetben, hogy a rendezvényter működése a kerületi lakosság meghatározó része számára nyújt szolgáltatásokat, melyek bővítik a „Rózsadomb központ” funkciókínálatát, és a KÉSZ módosításnak azt is szolgálnia kell, hogy a közvetlenül szomszédos lakóközönséget minél kevesebb terhelés érje. Részben elfogadásra került.

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY	TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
Nagyobb gond a Hello Buda. Anni a Hello Buda működését illeti, nem tudom, honnan veszi az eloterjesztés, hogy ennek működésére a környező lakosság igényt tart. Épp ellenkezőleg! A Hello Buda által okozott zajártalom miatt többször írtunk az Önkormányzatnak, hogy segítséget kérjünk annak megszüntetésére. Nem ritka, hogy még éjjelkor, vagy éjjel 1 órákor is hangos zene akadályozza a itt lakók nyugalnát. (Reklamásiunkra sokszor arra hivatkoznak, hogy engedélynk van az önkormányzattól, bár gondolom, az Önkormányzat nem éjjel 1 órai nyitvatartásra adott engedélyt.) Nem tudunk semmilyen felmérésről, ami bennünket, mint valóban környező lakókat kértetett volna meg a Hello Buda működésének szükségességéről. Ha ez megtörtént volna, egész biztos, hogy ez a mondat nem kerül be a tervzetbe, főleg nem közérdekűként. Még nem tettem említést a parkolóhelyek létesítéséről, ill. nem létesítésének tervéről. A RC parkolója a napi "átmeno forgalmat" sem mindig képes kiszolgálni! Kérem az építés szabályzat véglegesítésénél észrevételeimet figyelembe venni.	
2. A tegnapi közmeghallgatás 1. pontjára, a Hello Budához kapcsolódó napirendi pontra szeretnék reagálni. Eloszor is köszönöm/köszönjük, hogy lehetőségünk nyílt elmondani észrevételeinket a rendezési tervvel kapcsolatban. Reméljük, a Testület talál majd olyan megvalósítási formát, ami minden félnek kedvező lesz. A problémák között természetesen fontos helyen szerepel a zöldfelület, parkolás, szagártalom kérdése. Mégis, mint az hamar világossá vált, a környékbéli lakók a létesítmény működésével kapcsolatos legnagyobb problémája a szórakozóhely által okozott esti/éjszakai zajártalom. A működés fontosságát és létjogosultságát helyeslo hozzászólásokra reagálva szeretnék kitérni a polgármesteri hivatalnak megküldött, 70 ember által aláírt beadványra, amiben tiltakozunk a zajártalom ellen. A helyeslo hozzászólók kifejtették, hogy ennek a 70 embernek az érdeke áll szemben az egész kerület érdekével és majdhogynem kötelesek vagyunk tenni. Amennyit tennék hozzá, ugyan 70 ember írta alá a beadványt, mégis sokkal többeket zavar a hangos zene. Ha figyelembe vesszük, hogy hány ember befogadására alkalmas a Hello Buda, akkor az is lehet, hogy az egy esteire jutó szórakozók száma nem haladja meg az itt lakók számát. Ennek gyelembe vételével talán nem is olyan rossz és elhanyagolható az itt lakók aránya a szolgáltatást igénybevevőkével szemben. Bízva abban, hogy a pro és kontra hozzászólásokat, felvetéseket meghallgatva sikerül egy mindenki számára viszonylag elfogadható megoldást találni a jövőre nézve üdvözléttel:	2. A KÉSZ módosítás célja, hogy az állandó jelleggel, építési engedély alapján kialakításra kerülő létesítmény a mainál kedvezőbb állapotokat tudjon teremteni. A KÉSZ módosítás figyelembe fogja venni a közvetlenül szomszédos lakókörzönység aggályait és a maga eszközeivel és a maga keretei között. A zajproblémák vonatkozásában mainál kedvezőbb állapotok kialakítása érdekében, a lakossági fórum és a lakossági észrevételek alapján, az alábbi új javaslat kerül integrálásra a KÉSZ módosításba: • zajgátló fal / szerkezet kialakíthatóságának lehetőségét biztosítja a Törökvész út felől. <u>Részben elfogadásra került.</u>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
P. 3.	Werner Ákos	2023.03.10.	
1.	A tegnapi napon tartott lakossági fórumon kiderült, hogy a Torókvész út Csátárka út találkozásánál lévő telekre vonatkozó építészeti és beépíthetőségi előírásokat módosítani szeretnék. A módosítás értelmében a telken a minimálisan előírt zöld felület arányát jelentősen csökkentenék, a beépíthetőség arányát pedig jelentősen növelni szándékoznak. Ezzel messzemenőkig nem értek egyet. Határozottan kérem, hogy a jelenleg érvényben lévő előírásokat szigorúan tartsák be, tartassák be és azon ne változtassanak.		
P. 4.	Tóth Csaba Norbert önkormányzati képviselő	2023.03.18.	
1.	A KÉSZ módosítás dokumentáció 11. oldalán tévesen szerepel az övezetre vonatkozó zöldfelületi arány (70 % helyett 50 %), a terepszint feletti beépítés mértéke (20 % helyett 10 %), a terepszint alatti beépítés mértéke (20 % helyett 15 %).		
2.	A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint a jelenlegi építmények megmaradnak. ("A beépítési javaslat – a megbízói igények szerint – a vizsgált telken a piac jelenlegi lekerített állapotát megtartva, az építmények megtartását és további hasznosítását tartalmazza.") Javasolom, hogy a KÉSZ módosítások csak akkor történjenek meg, ha a jelenlegi építmények elbontásra kerülnek és a funkcióinak megfelelő épület(ek) kerülnek megvalósításra. ("Nem helyezhető el – kivéve, ha az építési övezet, övezet előírása másként rendelkezik – építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakó- vagy egyéb kocsik, könnyűszerkezetes vagy konténeres, kioszknak nem számító pavilon.")		
3.	tetőzetén, sorgarázon, továbbá sorgarázs homlokzatán nem alakítható ki, illetve nem készülhet habkartonból, molinóból vagy polisztirolból; digitális vagy ledes kijelzésű fényreklámként, változó futófényvel, szöveg- vagy ábranimálással. Nem tartalmazhat fotomontázst vagy realisztikus ábrázolást; kaprázást, vibrálást nem okozhat, továbbá a ríktó színek alkalmazása sem megengedett.")		

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ																					
4.	2. A kért paraméter módosításokat javasolom a szabadtéri piac- és rendezvényterület funkcióhoz kötni, mivel így elkerülhető, hogy a későbbiekben más funkció esetén is ezen paraméterek szerint történjen a beépítés. ("A tanulmányterv az itt kialakult szabadtéri piac és rendezvényterület megtartását és kisebb mértékű fejlesztését, állandó jellegű működésének feltételeit biztosító szükséges városrendezési kereteket fogalmazta meg.")	4. Szakmailag nem indokolt a Vi-2 jelű építési övezetekben általánosan megengedett rendeltetések körét szűkíteni az új Vi-2/SZ-39 építési övezetben. Jelen területre vonatkozóan a 175/2022.(V.31.) képviselő-testületi határozattal elfogadott telepítési tanulmánytervben sem tartalmaz erre vonatkozó javaslatot. Nem került elfogadásra.																					
5.	3. A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint 2000 m ² -rol 1500 m ² -re módosulna a legkisebb telekméret. Mivel a kért kialakítandó új telekméret 2191 m ² , ezért javasolom a jelenlegi szabályozás megtartását. 4. A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint a jelenlegi 586m ² beépítettség távlatban egy 20-22 m ² területu rakárépülettel bővülne, a beépítettség így 608 m ² -re változna (27,7%), ezért javasolom a beépítés mértékének 28 %-ban történő rögzítését. (A szabályozás megenged 6 méter építménymagasságot, vagyis ennek kihasználása esetén a paraméter változtatására nincs szükség.) 5. A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint a jelenlegi 586m ² beépítettség távlatban egy 20-22 m ² területu rakárépülettel bővülne, a beépítettség így 608 m ² -re változna (szintterületi mutató: 27,7%), ezért javasolom a szintterületi mutató 28 %-ban történő rögzítését. 6. A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint a beépítés mértéke jelenleg 26,7 %, ez távlatban 27,7 %-ra változik, a kért paraméter 35 %, ennek figyelembevételével az 50 % zöldfelületi arány csökkentése nem indokolt, javasolom annak változatlanul hagyását.	5. A javasolt új Vi-2/SZ-39 építési övezet paramétereire vonatkozó partneri javaslatok részben lefogadásra kerülnek az alábbiak szerint: <table border="1"> <tr> <td>paraméter</td><td>partnerségi dokumentáció</td><td>új javaslat:</td></tr> <tr> <td>kialakítható legkisebb telekméret:</td><td>1.500 m²</td><td>2.000 m²</td></tr> <tr> <td>terepszint feletti / alatti beépítési mérték:</td><td>35% / 35%</td><td>35% / 35%</td></tr> <tr> <td>általános szintterületi mutató:</td><td>0,5 / KH0,5</td><td>0,5</td></tr> <tr> <td>parkolási szintterületi mutató:</td><td>0,1</td><td>0,1</td></tr> <tr> <td>zöldfelületei minimum:</td><td>25%</td><td>35%</td></tr> <tr> <td>épületmagasság</td><td>6 m</td><td>6 m</td></tr> </table> Részben elfogadásra került. A beépítési mérték és a szintterületi mutató csökkentésére vonatkozó javaslatok azért nem kerültek elfogadásra, mert a csökkentett paraméterekkel kevesebb funkció /rendeltetés „terelhető” épületen belültre, azaz „rendezvényter” hasznosítás esetén továbbra is meghatározó mértékben a szabadtér adna helyet az eseményeknek, rendezvényeknek.	paraméter	partnerségi dokumentáció	új javaslat:	kialakítható legkisebb telekméret:	1.500 m ²	2.000 m ²	terepszint feletti / alatti beépítési mérték:	35% / 35%	35% / 35%	általános szintterületi mutató:	0,5 / KH0,5	0,5	parkolási szintterületi mutató:	0,1	0,1	zöldfelületei minimum:	25%	35%	épületmagasság	6 m	6 m
paraméter	partnerségi dokumentáció	új javaslat:																					
kialakítható legkisebb telekméret:	1.500 m ²	2.000 m ²																					
terepszint feletti / alatti beépítési mérték:	35% / 35%	35% / 35%																					
általános szintterületi mutató:	0,5 / KH0,5	0,5																					
parkolási szintterületi mutató:	0,1	0,1																					
zöldfelületei minimum:	25%	35%																					
épületmagasság	6 m	6 m																					
6.	7. A KÉSZ módosítás dokumentáció szerint 20 gépjármű felett keletkezne parkolási kötelezettség, a vonatkozó számítás szerint a parkolási igény éppen 20. Mivel a környéken a parkolási helyzet kritikus, ezért javasolom a parkolási kötelezettség meghatározását az alábbiak szerint:	6. 																					

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
	a) személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség csak akkor keletkezik, ha a 43.§ (1) bekezdés szerint számított gépjárművek száma aa) meghaladja a 10 db-ot, vagy ab) nem haladja meg a 10 db-ot, de a határoló közterületek mentén a közterületi parkolók száma nem éri el a 43.§ (1) bekezdés szerint számított gépjárművek számának felét; b) amennyiben az a) pont szerint van a személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség, annak számítása során parkolási férőhelyszám kedvezmény vehető igénybe ba) az aa) alpont szerinti esetben legfeljebb 5 db férőhelyig; bb) az ab) alpont szerinti esetben legfeljebb az ab) alpont szerinti közterületi parkolók darabszámaig;	A jelenlegi ismeretek szerint a KÉSZ módosítást megelőzően megkötésre kerülő TRSZ-ben a Fejlesztő a környéken közterületi parkolók kialakítását fogja vállalni. Ez indokolja a parkolási kötelezettség keletkezésére és mértékére vonatkozó egyedi előírásokat a KÉSZ módosítási javaslatban. A 175/2022.(V.31.) képviselő-testületi határozattal elfogadott telepítési tanulmányterv (készítette. Bfvt. Kft.) közlekedési munkarésze rögzíti: <i>„Az egyetlen telket elfoglaló, ezért lokális jelentőségű piac és rendezvény terület meglévő beépítésének eléréséhez a lakosság részben az autóbuszos közösségi közlekedést veszi igénybe, a megjelenő gépjármű célforgalom igényeit a közterületek ingatlanmal határos szakaszain találhatók 14 személygépjármű várakozóhely szolgálja, ez a kapacitás a vizsgálat alapján megfelel.”</i> Ezért tesz javaslatot a KÉSZ módosítás arra, hogy csak a jelenlegi kapacitást meghaladó nagyságrendű rendeltetésekre vonatkozóan keletkezzen parkolási kötelezettség. <u>Nem került elfogadásra.</u>
7.	c) kereskedelmi, vendéglátó és egyéb rendszeres áruszállítást igénylő rendeltetéshez kapcsolódó várakozó- és rakodóhelyet telken belül kell biztosítani ca) épületben, vagy külön e célból elkülönített térfelületen kialakítással, és cb) olyan méretben, mely a teljes várakozó- és rakodóigényt kielégíti, de térfelületi kialakítás esetén legalább 50 m2 területtel;	7. A normaszöveg-részben módosítási javaslat nincs. <u>Módosítást nem igényel.</u>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
8.	d) a 42.§ (9) bekezdés szerinti építményszeru használat céljára szolgáló egyéb szerkezet akkor helyezhető el, ha da) a bruttó alapterülete nem haladja meg a 9 m2 -t, és db) a telkenkénti darabszámuk nem haladja meg az 5 db-ot."	8.	A normaszöveg-részben módosítási javaslat nincs. <u>A 2. észrevétel alapján törlésre került.</u>
P. 5.	Erdei Mária	2023.03.19.	
1.	ÉRTÉKELŐ VÉLEMÉNY A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓJÁHOZ Partnerségi egyeztetés keretében lakossági fórum megrendezésére került sor 2023. március 9-én 17 órától, a Völgy Utcai Ökumenikus Óvodában, melyen a tervező URBAN-LIS STUDIO KFT részéről Vásárhelyi Kinga okleveles építészmérnök, városépítési-városgazdasági szakmérnök - a Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang u., illetve - a Páfrány út – Szalonka út – Madár u. – Páfrányliget u. által határolt területeket érintő Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosításának dokumentációját ismertette, mely 2023 februárjában készült el. Érintettségünk a Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang u. által határolt területen belül a 15788/2 Hrsz-ú telken megvalósult létesítményre vonatkozik.	1.	Megjegyzés: Az Urban-Lis Stúdió Kft. KÉSZ módosítási dokumentációt csak a Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt területre készített. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>
2.	Jelen beadvánnyal, a KÉSZ módosítását megelőzően, a többször is meghosszabbított, ideiglenes működési engedéllyel üzemelő Hello Buda intézménnyel kapcsolatos, már 2022. szeptember 30-án az önkormányzat felé megküldött bírálatunkat (levelemhez csatolom – 1. sz. melléklet) szeretném megerősíteni, valamint azt kiegészíteni.	2.	A Polgármester úrnak címzett beadványra 2022. november 30-án Kerényi Gyula polgármesteri koordinátor adott választ. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
3.	Mindezt azért foglaltam össze, hogy bizonyítást nyerjen az a feltételezésünk, hogy évek óta folyik a 15788/2 Hrsz-ú telek beépíthetőségére vonatkozó, a fent nevezett, hatályos szabályozási tervek módosítása. Könnyen belátható, hogy miért kell megváltoztatni a nevezett telekre is érvényes Építési Szabályzatot. A 2023 februárjában, a partnerségi egyeztetésen ismertetett dokumentációt megelőzte 2022 februárjában a BFVT KFT által készült Települési és Beépítési Tanulmányterv. Ennek végleges változata 2022 júniusában készült el. A BFVT KFT. felhasználta az URBAN-LIS STUDIO KFT Megalapozó vizsgálatát, mely a terület fejlesztésére vonatkozik.	Megjegyzés: Bfvt. Kft. által készített dokumentáció: Telepítési és beépítési tanulmányterv Budapest II. kerület, Törökvész út – Csatárka utca találkozásánál elhelyezkedő, a 15788/2 hrsz.-ú telket magába foglaló intézményi területfelhasználási egységre 2022.június 175/2022.(V.31.) képviselő-testületi határozattal elfogadva Urban-Lis Stúdió Kft. által készített dokumentáció: Budapest II. kerület kerületi építési szabályzat módosítása – a 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csatárka út –Felső Zöldmáli út – Pityang utca által határolt terület Dokumentáció helyi partnerségi egyeztetésre 2023. február Az időben később, az Urban-Lis Stúdió által készített KÉSZ módosítási dokumentáció használta fel a Bfvt. Kft. által készített telepítési és beépítési tanulmánytervet. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>
4.	Az említett, BFVT KFT, URBAN-LIS STUDIO KFT dokumentációinak, a jelenlegi KÉSZ módosítási tervezetének, valamint a TSZT, FRSZ és OTÉK áttanulmányozása egyértelműsíti az alábbiakat: 1. Ismert az a mondas, hogy "a gombhoz varrja a kabátot". Jelen esetben is ez történik. Feltételezhető, hogy évek óta komoly szakemberek azért dolgoznak a nevezett szabályozások módosításán, hogy a 15788/2 Hrsz-ú telek tulajdonosa a tervezett elképzelésének megfelelő feltételekkel építhesse be a területet.	4. A KÉSZ módosítás célja, hogy az állandó jelleggel, építési engedély alapján kialakításra kerülő létesítmény a mainál kedvezőbb állapotokat tudjon teremteni. Lásd P1 partner 1. választ. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
5.	2. A KÉSZ módosítása feltehetően a telekre tervezett, végleges épület kialakítására előirányzott, melyben kifogásolhatóak a terület beépítési százalékára és zöldfelületére megadott értékek (54. old. – Az új építési övezet és paramétersor meghatározása – forrás: saját táblázat), különös tekintettel figyelembe véve a 15788/2 Hrsz-ú telek melletti Rózsadomb Center telkének beépítettségét és zöldfelületének nagyságát. Korábbi beadványunkban már kértük, hogy ez a terület minél nagyobb zöldfelülettel rendelkezzen. Sajnálatos módon a nevezett két telken belül és kívül nemcsak a zöldfelület nagysága, hanem a meglévő növényzet minősége, életképessége is kifogásolható. Ez mindenképpen fejlesztésre és bővítésre szorulna, nem pedig a KÉSZ módosítása szerint, "megengedő" módon csökkenthető lenne.	A javasolt új Vi-2/SZ-39 építési övezet paramétereire vonatkozó partneri javaslatok részben lefogatásra kerülnek a P4 partner 5. válasza szerint. <u>A zöldminimum 25%-ról 35%-ra megemelésre kerül.</u> A zöldfelületekre és azok minőségére vonatkozó, a partneri észrevételek alapján integrált új javaslatok: • zöldfelületi minimum megemelésén túl a szabályozási terv fel fogja tüntetni a „<i>zöldfelületeként megtartandó / kialakítandó terület</i>” lehatárolást is • a Törökvész út felől az előkertben lévő fasort „megtartandó fasor”-ként rögzíti • a Csátárka út felől az előkertben lévő fát „megtartandó fa”-ként rögzíti és a fa mindkét oldalán 2-2 „telepítendő fa” kerül meghatározásra • a Rózsadomb Center felőli oldalkertben sövénytelepítést ír elő. <u>Részben elfogatásra került.</u> Megjegyzés: A Rózsadomb Center telkén a kialakult állapot szerint a beépítettség cca. 38%, a zöldfelület nem éri el a 10%-ot. Ezekhez az értékekhez képest az új Vi-2/SZ-39 építési övezet 35%-os beépítési mértéke és 35%-os legkisebb zöldfelülete megfelelően illeszkedik. A „Beépítési javaslat” nem a jelenlegi állapotot tünteti fel, és nem is „előírás”. Előírásként a KÉSZ módosítási javaslat az új Vi-2/SZ-39 építési övezet beépítési paramétereit határozza meg, a „Beépítési javaslat” pedig egy lehetséges beépítési változatot rögzít, mely a javasolt új építési övezet beépítési paramétereinek megfelel (beépítettség, zöldfelület stb.). <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>
6.	3. A KÉSZ módosítási dokumentációjában erre a területre vonatkozóan szerepel egy „Beépítési javaslat (Forrás: BFVT Kft.)”, de a terület jelenlegi beépítettsége, a zöldfelületek nagysága és elhelyezkedése nem a javaslatban előírtaknak megfelelő.	

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	
7.	4. A partnerségi fórum után konzultációt folytattunk a Hello Buda fejlesztőjével és üzemeltetősi vezetőjével, aki kérésünkre rendelkezésünkre bocsátott egy 2021. 11. 26-án keltezett, 04 – Településképi bejelentési tervet, mely az Áttekintő alaprajzot mutatja. Ez a terv csak részben egyezik meg a 2. pontban említett Beépítési javaslattal. Az üzemeltetési vezető elmondta, hogy zöldtető nem készül, csupán egy magas ágyás, ami az előírt zöldfelület nagyságát nem biztosítja. Ezzel szemben a szilárd burkolattal ellátott felületek mértéke túlzott, jelenleg is bővítik, tehát a növényzet további telepítése a területet körbehatároló kerítésen belül csak a térkövel burkolt felületek csökkentésével lenne megoldható.	7.	A 2021-es településképi bejelentéshez készített tervnek és a KÉSZ módosítási dokumentáció „beépítési javaslatának” egyáltalán nem kell megegyeznie. (Ez utóbbinak kell összhangban lennie a KÉSZ módosítási dokumentációban javasolt új beépítési paraméterekkel.) Számításaink szerint a KÉSZ módosításban javasolt új szabályozási vonal szerinti telken a jelenlegi kialakult zöldfelület a telekterület 18%. A KÉSZ módosítás az új Vi-2/SZ-39 jelű építési övezetben a partnerségi észrevételek alapján a zöldfelületi minimumot 35%-ban határozza meg. Ez azt jelenti, hogy építési engedélyhez olyan konfigurációt kell tervezni, ahol legalább 35% zöldfelület kap helyet, tehát a jelenlegi állapotokhoz képest növelni kell a zöldfelületet. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>
8.	5. Minden egyes dokumentációban az szerepel, hogy a telekre tervezett „szabadtéri piac- és rendezvényterület a környék lakóközösségét szolgálja”. Ez nem fedti a valóságot. Nem tudjuk, hogy ez az állítás milyen reprezentatív felméréssel igazolt. A Hello Buda 2021 óta tett ugyan próbálkozást hétfégi piac megszervezésére, de az hamarosan bebizonyosodott, hogy az itt élőknek erre nincs igényük, tehát ezt a funkciót az üzemeltető fel is adta. 6. A 15788/2 Hrsz-ú telekre a KÉSZ módosítási dokumentációjában előírt „szabadtéri piac és rendezvényterület” funkcióból az üzemeltető véleménye szerint is pusztán rendezvényterület maradt, ahol főként a nagy létszámú, tömegeket bevonzó események megszervezésével próbálják fenntartani a létesítményt. Az 5. és 6. pontokban megfogalmazott tények alátámasztják azon véleményünket, hogy a területen működő Hello Buda NEM a környék lakóközösségét szolgálja.	8.	A dokumentációban pontosításra, átfogalmazásra kerül a kifogásolt kitétel. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
9.	Összegzés: 1. A partnerségi egyeztetésre szóló felhívásban külön kérték, hogy KÉSZ módosítási dokumentációjával kapcsolatos észrevételeinket és javaslatainkat szóban vagy írásban "röviden" jelezzük. Ez a kérés nehezen betartható, a véleményt elbíráló szakemberek számára egyértelmű, hogy egy 70 oldalas tervezetet nem lehet néhány mondatban véleményezni. Különösen akkor nem, ha az ehhez csatlakozó, fent megnevezett szabályozási dokumentációk száma és terjedelme is igen nagy. Én áttanulmányoztam ezeket, így tisztán látom az összefüggéseket, mégis megpróbáltam a dokumentációból azon legfontosabb szempontokat kiemelni, amelyek a 15788/2 Hrsz-ú telek környezetében élők jobb életminőségét szolgálják.	9. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>
10.	2. Azon feltételezéssel élünk, hogy a nevezett telekre vonatkozó KÉSZ módosítását az önkormányzat, a környék lakóinak véleményétől függetlenül, a partnerségi egyeztetésen ismertettek szerint fogadja majd el. A lakossági fórum csak egy formálisan megtartott esemény volt.	10. Számos partneri észrevétel befogadásra került: • a Vi-2/SZ-39 jelű építési övezet paramétereinek módosítását lásd P4 partner 5. válaszában • az egyéb szabályozási tervi és előírásbeli módosításokat lásd P1 partner 1. válaszában. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>
11.	3. A Hello Buda létesítmény jelenleg egy ún. "tesztüzem", amely vizsgálja a későbbi véglegesen megvalósuló épület létjogosultságát, kihasználhatóságát. Ennek minden kellemtelen vonzatát a környék lakóinak kell elviselni. Korábbi beadványunkban ezeket már ismertettük az önkormányzat felé.	11. A korábbi beadvány megválaszolásra került, lásd 2. pontot. <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>
12.	4. Azt a mai napig továbbra sem tudjuk, hogy az önkormányzat milyen dokumentáció alapján engedélyezte a 15788/2 Hrsz-ú telken, a szerkezetileg és építési megjelenésében is alkalmatlan, a környezetbe nem illő, a nem kielégítő zöldfelületi nagyságú, nem közhasznú, csupán egy szűk réteg szórakozását szolgáló létesítményt.	12. A Polgármester úrnak címzett beadványra 2022. november 30-án Kerényi Gyula polgármesteri koordinátor adott válasz alapján „A területen található szerkezetekre a fejlesztő <u>ideiglenes jelleggel</u> kért és <u>kapott településképi bejelentésre tudomásulvétel</u> .” <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>

PARTNER / PARTNERI VÉLEMÉNY		TERVEZŐI-ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ
13.	5. 2022-ben a közvetlenül érintett környék lakói, aláírólapokon (2. melléklet) a nevüket és címüket is vállalva, beadvánnyal (1. melléklet) fordultunk a Polgármester úrhoz, a Hello Buda kellemetlen, zavaró működésével kapcsolatban, melyre választ a beadványunk ismételt elküldése után, 2022. november 30-án kaptunk. Az önkormányzati válaszban (3. melléklet) egyetértettek a kifogásainkkal és ígéretet kaptunk arra, hogy figyelembe fogják venni és orvosolják kéréseinket, javaslatainkat. Ez a mai napig nem történt meg. 6. Bár a Hello Buda üzemeltetője részéről elindult egy jó szándékúnak tűnő együttműködés a környék lakói felé, de továbbra is az önkormányzat feladata kell legyen a működés szabályozása, annak érdekében, hogy az intézmény közvetlen környezetében lakók nyugodtan élhessenek. 7. Továbbra is kérjük a 2022. szeptember 30-án Örsi Gergely polgármester úrhoz elküldött beadványunkban leírtak figyelembevételét és intézkedéseiket az abban kérték biztosítására.	A működési problémák, csak nagyon korlátozott mértékben tartoznak a KÉSZ kompetenciájába. (nyitvatartási idő, zene esti határideje stb.) <u>Az észrevétel nem tartalmaz a KÉSZ-re vonatkozó változtatási javaslatot.</u>

Napirend 2./ pontja:

„Javaslat Újlak városrész ún. „Bécsi úti tömbök” -et érintő — 76/2023.(II.28.) számú képviselő-testületi határozata szerinti — KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításához az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió- és „Feljegyzés” elfogadása (a megalapozó vizsgálat- és az alátámasztó javaslat tartalmával kapcsolatban)” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Készítette: Erdei Gyula osztályvezető

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

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
39/2023. (IV.26.) határozata

A Bizottság hozzájárult a résztvevők felszólalásához.

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

Trummer Tamás ismertette az előterjesztésben foglaltakat, az új Szabályozási Konceptiók „A” és „B” verzióit.

Dr. Górh Csaba elmondja, hogy nehéz helyzetben van most, mert ha végignézi az elmúlt talán 3 vagy 4 bizottsági ülést, akkor azért egy egészen furcsa ívet ír le a tömbnek a sztorija. Elég csak úgy végigolvasni azokat a jegyzőkönyveket: bejön egy fejlesztés Baldauf Kft., szlömös, azonnal csináljuk meg, mert mindenkinek nagyon rossz lesz, ha ez nem halad. A következő bejön, hogy kéne építeni ide, ebbe az övezetbe lakóházakat ilyen magassággal. Majd bejön a 3. hogy az egészet variálják újra, amit ő még életében nem is hallott ilyet, hogy elvesznek máshonnan - nem vagyok építész nem értek hozzá - építési jogot azért, hogy az itt építeni szándékozónak kedvezünk? Összemosnak két nem összeillő területet. Akárhogy nézzük az a 2 terület nincs egymás mellett és mégis valamilyen módon most összeszabályozzák őket. Neki ez az egész tömbfejlesztés egyre kevésbé tetszik, ezt őszintén bevallja. Onnan indultak, hogy egybe szabályozzák most a magasságát a Bécsi út felé, ehhez képest 3 üléssel ezelőtt még arról beszéltek, hogy a Baldauf Kft. épület hogy fog ehhez a magassághoz igazodni, ami most van, és milyen jó lesz az, hogy ez egy összeillő kép lesz így az egész. Most meg az egészet megemelik. Az utolsó ülésen a párkánymagasságot meg a homlokzat-magasságot 7-ről 9 m-re emelik vagy 7,5 m-re, tehát ami 3 üléssel ezelőtt volt, ahhoz képest teljesen másról beszélnek, és nem egészen érti, hogy ennek mi az oka?

Azt kérdezné Főépítész úrtól, hogy mi van akkor, ha ő egyik mellett sem tör pálcát és egyiket sem tudja támogatni, akkor mi történik ezekkel a fejlesztésekkel?

Trummer Tamás válaszában elmondja, hogy nem tudja, mert nem ő a fejlesztő.

Nem vesznek el építési jogokat. Ezek területileg összetartoznak, hiszen egy területfelhasználási egységet alkotnak a fővárosi tervekben. Olyanokat csoportosítanak át (a KÉSZ-en belül) ami pl. teljesen nem reális: hogy alapintézmény lesz. Valóban a legelején nagymértékű, (elsősorban a Baldauf Kft., de azért Tomlik Kft. is) fejlesztési igénnyel jöttek. Ahogy megy az eljárás, teljesen természetes módon, ami tárgyalási alapnak indult, az egyre kevesebb beépítést egyre kisebb szabályozási volument jelent. A szabályozási terv készítésének küszöbén vagyunk, tehát

még ezek is módosulhatnak, hisz az államigazgatási egyeztetés, a partnerségi lakossági fórum ezt követően lesz. Ezután az előterjesztés után elkészül a szabályozási terv anyaga, amiben már konkrétabb számok lesznek a magasságra vonatkozóan stb. A koncepció, már most a 75%-ról 65%-ra viszi a Baldauf fejlesztési lehetőségét. Ez nagyon jelentős változás. Lényegében annyit jelent, hogy az ingatlan kerületén tudja vinni az épületet zárt sorúan. Használható, 20%-os terepszinten lévő zöldfelület fog kialakulni. A szintterületet nehezebb megérteni, ezért azt fontosnak tartom kifejteni. A 2,5 szintterület az változatlan, tehát itt egy kisebb beépítéssel az általános irodafelület az változatlan. Ami markánsan csökkenne, az a plusz 1,75, az csak parkolásra fordítható volt, ha ott összeadjuk, a két számot 2,75-öt lehetett parkolási szintterületnek használni, és abból lenne egy 1,8. Ez azt jelenti a gyakorlatban, hogy 3 szint mélygarázs helyett 2 szintes parkoló lenne, a parkolási igényt az is fedezi. A 7,5 m, pedig ami most van a KÉSZ-ben és ahelyett 9 m, ez nem olyan léptékű váltás, viszont a Bécsi út szélességét, a másik oldali térfalat nézve ez szerinte egy olyan szám, ami abszolút nem egy nagyságrendi ugrás jelent.

Elnök javasolja, hogy valamelyik koncepció mellett foglaljanak állást, hiszen abban egyetértettek korábban, hogy ez a terület megújulásra szorul. Ha jól érti a Daubnert pedig azért kell bevonni, mert ez fővárosi szinten egy területfelhasználási egységbe tartoznak, tehát ilyen módon közvetve érintett a Daubner telke. A 2 koncepció között az ő olvasatában a Tomlin Kft., lakóingatlan beruházása esetében nincs változás, a Baldauf Kft. mindkét esetben kisebb intenzitású beruházást tud megvalósítani, ami a különbség, hogy a tömbhöz tartozó további beruházóknak biztosítják, vagy nem biztosítják a többletjogokat.

Vásárhelyi Kinga tervező elmondja, hogy a januári meg a februári döntések a 2 telepítési tanulmánytervről azok alapvetően megállnak. Amit most, ebben a 3. döntésben javasolnánk az az övezeti struktúrán belül is a beépítési paraméterek. Tehát például az a témakör, hogy a Bécsi út mentén a térfalat meg kívánják emelni, ez január-februárban mindkét telepítési tanulmánytervben eldőlt. Döntés született róla, hogy ez egy egészséges dolog lenne egy hasonló magassággal mint a Bécsi útnak a szemközti oldala. Ez szakmailag is egy teljesen jó döntés. Most a beépítési paraméterek miatt javasoltak egy új megoldást. Ez a bizonyos tovább gondolkodás a mentén történt, hogy a folyamatból ki tudják hagyni a fővárost, hogy módosítsa a saját tervét. Ezzel mindenki csak időt nyer. A Baldauf Kft. ezen a nyomvonalon próbált gondolkodni, és ekkor lép be az a fővárosi tervben az egy egységként értelmezett terület, ami a kisvárosias terület, és amibe még számos tömb beletartozik, többek között a Daubnernek a tömbje is. Ezt kellett nekik megnézni, amikor szintterületi mutatók emeléséről gondolkodtak kerületi szinten, hogy ebben a területfelhasználási egységbe mennyi a tartalék. Össze tudták nézni azokat a helyszíneket, ahol az övezeti paraméter egy közhasználattal, vagy egy alapintézményi plusz lehetőséggel bizonyos többleteket, bizonyos feltételek esetén lehetővé tesz. A Plébániánál egy közhasználatra történő átadás abszolút nem reális, nemcsak a műemlékiség, hanem a funkció okán is. A Daubnernél annyival kiegészítené a Főépítész urat, hogy az alapintézmény intézményhez tartozó másfeles mutató, az nem önmagában többlet másfél, hanem akkor összesen másfelet használhat. A Daubner valójában jobban jár, hiszen jelenleg ő magára nem vonatkoztathatja ezt a 1,5-öt. Az alapértéken 0,75, a módosítás során öt megemelnénk 0,95-re, amibe talán a kialakult állapot bele is tudna már férni. Ezeket a gondolatokat vitték végig, nézték meg, nagyon sokféle variációt dolgoztak ki, aminek eredményeképpen ezt a 2 változatot tették le, és a táblázatokban igyekeztek kimutatni, hogy valós vesztes senkit nem ér egyik telket sem. Ez bevállalható, különösen úgy, hogy tulajdonképpen a Baldauf Kft fejlesztése egy visszafogottabb, kisebb, zöldebb fejlesztés lesz, amit, valószínűleg mindenki szintén pozitívan fogad majd, a környező lakosság is stb.

Trummer Tamás kiegészítésként elmondja, hogy ha döntéshozói szempontból nézi, akkor a „B” verzió az egy könnyebb út. Építési jog csak a 2 fejlesztőt érinti. Most folynak a településrendezési szerződések kapcsán az egyeztetések, zöldfelület fejlesztést igényelnek a

Mecenzéf lépcső oldalán, a plébánia mögötti önkormányzati telken játszótérfejlesztés lesz, a Baldauf Kft-től pedig a Cserfa utca teljes újragondolását tervezik kérni a Fejlesztőtől.

Szabó Gyula Alpolgármester elmondja, hogy ő nem osztja Dr. Górs Csaba képviselő úr álláspontját. Abból a szempontból nézi a dolgot, hogy holnapután ő lesz ennek az előterjesztője a KT-ülésen, ezért alaposan megnézte a dolgokat. A jelenlegi állapotban sokkal letisztultabbnak látja ezt a folyamatot, mint volt korábban. Ami itt gondot okoz, ez a fővárosi területfelhasználási egységeken belül a tömbök közötti paraméter mozgatás. Úgy gondolja, hogy ez nem teljesen idegen, hiszen korábban már volt olyan eset, ahol zöld területtel kellett variálni, hiszen nemcsak szintterületre meg sűrűsége, hanem zöldfelületre is vannak paraméterek, amelyekkel az önkormányzat az adott területfelhasználási egységen belül szabadon gazdálkodhat. Nyilván az vetődik fel, hogy ki az, aki ebben az esetben jobb helyzetbe kerül a korábbinál. Itt alapvetően ugye nem titkolt cél, hiszen az egész üggyel azért foglalkoznak, hogy 2 beruházót valamilyen kompenzációért cserébe jobb helyzetbe hozzanak a jelenleginél. Általában a szokás az, hogy az „A” verzió az, amit jobbnak tartanak és szeretnék elfogadtatni. Most a helyzet megfordult, hiszen az „A” verzióban, ha egységesen az egész tömbre, vagy legalábbis a Bécsi út melletti sávra ugyanazokat a paramétereket engedélyezik, akkor 2 telket hoznak olyan helyzetbe, ami mértéktelenül nagy előnyhöz juttatná őket. Ezzel azt a veszélyt idéznék elő, mint amit a Margit körúton már tapasztalnak, hogy tőkeerős befektetők fölvásárolják a társasházakban a tulajdonokat és majd ebből próbálnak a későbbiekben profitot termelni. Nem is az a gond, hogy profitot termel, hanem az, hogy szépen azokat a lakókat, akik egyébként nem biztos, hogy el szeretnének menni, valamilyen úton-módon kiszorítják azokból a társasházakból. Az egyik lakóházban már van erre utaló nyom, hiszen az egyik tulajdonos, egy befektető társaság már 40%-os tulajdonnal rendelkezik. A maga részéről alapvetően ezért is a „B” változatot tartja jónak.

Smaraglay Gábor, megköszöni a lehetőséget a hozzászólásra. Ő a Felhévízi utca 10. szám alatti teleknek az egyik tulajdonosa. A felesége van itt még, meg a testvére, aki a másik tulajdonosa a teleknek. Néhány évvel ezelőtt vásárolták ezt a telket, ami összesen 369 négyzetméteres, tehát itt egy apró teleknek minősül a környéken. Mikor megvásárolták ezt a telket, akkor még nem tudtak ezekről a fejlesztésekről. Olyan területet vásároltak, ahol már szeretnének családirag hosszútávon itt Újlakon maradni, ahol egy viszonylag zöld rész van, nadrágszíjtelkek, és ide terveztek egy kétlakásos társasházat, ikerház kialakításút. Ez van most megtervezve és jogerős építési engedéllyel rendelkezik. Volt itt decemberben lakossági fórum, akkor ők jeleztek aggályokat a beruházással kapcsolatban. Februárban volt a tanulmánytervek elfogadása, arról ők sajnos nem tudtak, de most tudták, hogy lesz ez az ülés, és ezért gondolták, hogy még a szabályozási terv módosítása elején jelezzék azt, ami az ő aggodalmuk. Az eredeti tervek azok, amik megjelentek ilyen koncepció tervként és bemutatásra került decemberben, ott abból 2 verzió is, egészen a telekhatárukra épített volna rá tűzfalakat. Tehát hogyha a nappaliból kilép a kertbe, akkor összesen egyik részén 6 m másik részén 7 m van a telekhatárig. Nyilván, ha oda felhúznak egy tűzfalat a telekhatárra, 7 méterre onnan ahová kilép a kertbe, az nem egy túl kedvező verzió. A jelenlegi elképzelés az, hogy az ő telekhatáruktól 6 méterre elmaradnának. Továbbra is úgy érzik, hogy a telek értékét, intimitásukat azért még nyilván így is erősen rontja. Arra gondol, ahol eddig zöld lett volna szemben, most megjelenik neki körülbelül 12 méterre egy 10 méter magas homlokzat. Egyébként azt abszolút támogatják, hogy fejlődjön a terület, ezzel nekik nincs problémájuk, viszont úgy érzik, hogy ott arra a területre, ahova a nekik jogerős építési engedélyük van, kezdenek egyre jobban beszorulni. A jelenlegi szabályozás szerint sokkal kisebb a beépíthetőség, a szintterületi mutató, illetve, hogy most jelenleg csak 5-7 lakást lehet építeni a területre. Amikor itt elkezdtek fejleszteni, akkor abban gondolkodtak eredetileg, hogy itt majd lehet, hogy lesz fejlesztés, és akkor 5-7 lakásos társasházak épülnek a Bécsi úti frontra. Arra nem számítottak, hogy ezek bejönnek oda hátra. A fejlesztő egyeztetett velük, azt javasolta, hogy nem a telekhatárra épít, hanem elmarad tőlünk, de most úgy látták az eddigi elképzelésekben, hogy ott 10,5 m körüli homlokzat-magasság van tervezve.

Trummer Tamás válaszában elmondja, hogy a paraméterek a jelenlegihez képest nem változnak, kivéve a rendeltetésszám, tehát a volumen nem változik. Mindenki arra törekedett volna, hogy ott fenn is legyen, már a jelenlegi szabályozás által is épület, hiszen ilyen nadrágszíj telken az nem reális, hogy csak elől legyen valami kis épület és a többi kihasználatlan. A szabályozási terv ad egy olyan lehetőséget, hogy megszülessenek azok a garanciák, amit joggal elvár, hogy ne legyen épület úgymond a "szájába". Már most vannak olyan kötelezően zöldként hagyandó területek, amelyek a hatályos KÉSZ-ben nincsenek. A partneri egyeztetés, amin valószínűleg aktívan önök is részt vesznek, és a szabályozási tervmódosítás előtt vagyunk. A távolság nőhet, meg még lehet az, hogy ez az utolsó épület az ne legyen olyan nagy. A meglévő építési jogát, azt nem tudják visszavenni, hiszen az kártalanítással járna. Az épületeket át lehet csoportosítani, nagyobb távolságokat lehet hagyni, ezt majd figyelembe kell venni a tervezés folyamán, de már most a szabályozási tervmódosítás több garanciát ad arra, hogy ne egymást nézzék a lakók, mint ami a jelenleg hatályos KÉSZ tartalmaz.

Smaraglay Gábor elmondja, hogy ők ezt értik, hogy pontosan mi a részletszabály azt nyilván fogják követni, az nekik fontos. Számukra kedvezőtlen az, hogy ha eddig 5-7 rendeltetési egységet lehetett elhelyezni, annak nyilván logikusan a Bécsi úton történik annak az elhelyezése nem hátul. A 70-80 lakás rendeltetési egység az nagy volumen. Azt szeretnék, hogy tőlünk nagyobb távolságra, alacsonyabb épületmagasság legyen, hogy ne az legyen, hogy kilépnek a kertbe, és ott megjelenik egy 10 méteres homlokzat.

Ómajtényi András a Tomlin Kft. képviselőjében csak 3 dolgot szeretne hozzátenni. Az egyik az, ahogy itt elhangzott, hogy szinterületet nem akarnak növelni. A 3 telket, azt össze szeretnék vonni, azt gondolja, hogy elhelyezés szempontjából is pozitív az irány. Válaszolva a képviselő úr felvetése, hogy mi történik akkor, hogyha itt nem csinálnak semmit. Látszik ennek az egész tömbnek az áldatlan állapota, tehát az, hogy különböző korú, különböző állapotú épületek vannak, ennek a fele össze fog dőlni 10 éven belül. Elnézést, hogy ilyet mond, de be fognak költözni a hajléktalanok, ami egy probléma a környéken, és megmarad így egy ilyen városközpontban lévő, de közben meg teljesen kezeletlen területként. Hogyha megnézik, hogy az Ürömi úton, a Bécsi úton mi van a környéken, vagy mi van mellette, amik részben nem most alakultak ki, hanem 50 évvel ezelőtt, azt gondolja, hogy szervesen ahhoz kellene kapcsolódnia ennek a területnek, és nem családi házas övezetnek kell itt kialakulni, arra ott van a Római part. Ők abszolút nyitottak mindenféleképpen, ha kidolgozásra kerül majd a szabályozási terv, ezeket nyilván szándékukban áll figyelembe venni.

Dr. Gőr Csaba elmondja, hogy ebből látszik, hogy teljesen máshogy gondolkoznak, tehát abszolút nem ért ezzel egyet, amit Ön mondott, hogy arra ott a III. kerületben Római part, hogy családi házas övezet legyen. Azt gondolja, hogy itt igen, fejleszteni kell, de olyan dolgokat fognak átépíteni, vagy inkább azt mondaná, hogy elpusztítani, ami meg ennek a körzetnek, a Felhévíznek a hagyománya, jellege. Nagyon sajnálná, hogyha ez a fajta fejlesztés venne itt egy új irányt, hogy most már teljes tömböket fognak teljesen átvariálni. Ő sokkal jobban örülne, ha ez a koncepció menne itt tovább, és nem, ahogy egyébként a területrendezési koncepciókban is van, hogy új társasházak jönnek létre szanaszét a kerületben ezt próbálják meg, ha lehet kerülni. Neki alapból sem tetszett ez az irány, de egyre jobban, - ahogy ebbe belemennek - kezdi azt gondolni, hogy ez nem jó fele meg ez a tömbfejlesztés.

Smaraglay Zombor, a Fehévi utca 10-es teleknek a másik tulajdonosa 2 dolgot szeretne csak mondani. Ezt ő is inkább családi házas környezetnek gondolja. Itt él 38 éve, ha itt egy utcával feljebb néznek, akkor konkrétan csak családi házak vannak, és szerinte ez a terület is ilyen. A jelenlegi építési szabályzat szerint egyébként a 6 méteres hátsókeretet el kell hagynia, ahogy egyébként nekik is el kellett hagynunk a 6 méteres hátsókeretet, amikor tervezték az épületüket. Ez alapján a terv alapján, itt nincs elhagyva a 6 méter az önkormányzati telektől, ami az a kis zárványtelek.

Trummer Tamás kiegészítésként elmondja, hogy az nem az építési helyet határozza meg, hanem a kötelező zöldet.

Smaraglay Zombor, befejezésként elmondja, ez a fejlesztés, ha az úgy odaépül az ő telkük értékét jelentősen rontja, ami nyilvánvalóan számukra egy komoly probléma.

Trummer Tamás kiegészítésként elmondja, hogy a szintterületi mutatóhoz nem nyúlnak hozzá, ez már adottság volt, hogy itt a szabályozási terv enged ekkora volument. Az egy torz dolog lenne itt, ha mondjuk, ekkora szinterülethez legyen 6 vagy 8 lakás, mert akkor 800 négyzetméteres vagy 300 négyzetméteres lakásokról beszélhetnének.

Perényi Viktória azt szeretné megkérdezni, mert említette a Tomlin Kft. képviselője, hogy összevonnák a telkeket, de ezek pontosan melyik telkekre gondoltak, majd úgy értelmezte, hogy nem minden telek van kizárólag a Tomlin Kft. tulajdonában, hanem ezekben vannak Önkormányzati tulajdonok is? Az önkormányzat milyen szinten vesz részt ebben? Ezt nem teljesen érti. Melyik telkek ezek, ez hogy fog alakulni, vagy most a fejlesztésbe az önkormányzat részt vesz? A telek jogi rendezettsége hogy fog kialakulni?

Ómajtényi András a Tomlin Kft. képviselőjében elmondja, hogy nem minden kizárólagosan az ő tulajdonuk. A Bécsi út 24. (hrsz.: 14826) telek az teljesen az övék, a Bécsi út 28, 26-ban érintettek, a Bécsi út 26. és a 28-ban van egy-egy albetét, ami az önkormányzaté.

Elnök elmondja, tegnap egy úr megkereste, hogy a Felhévízi utca 10. szám alatt markológépek kezdtek el ásni egy régészetiileg védett helyen, hogy akkor a Tomlin Kft. neki állt-e már a lakóingatlan beruházásnak? Az lenne a tiszteletteljes kérése, hogy ha azt valamilyen módon ki lehetne táblázni, hogy melyik telek kinek a tulajdona ott mit tervez építeni, akkor az ilyen félreértéseket is tudja tisztázni.

Emlékeztetné a beruházók képviselőit, illetve a Bizottság tagjait, hogy a telepítési tanulmánytervet azzal a feltétellel vagy inkább kéréssel fogadták el január illetve február hónapokban, hogy a beruházók minden rendelkezésükre álló tervet, szakvéleményt nyilvánosságra hoznak. A Baldauf Kft. irodaház kapcsán meg is történt a talajvizsgálati jelentésnek a nyilvánosságra hozása, ezt ezúton is köszöni, hogyha a többi dokumentum is már elkészült, illetve a köz számára nyilvánossá tehető, az biztosan segít abban, hogy a lakosság is pozitívabban, legalábbis tájékozottabban viszonyuljon a beruházásokhoz.

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
40/2023. (IV.26.) 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, [Újlak városrész ún. „Bécsi úti tömbök” -et érintő — 76/2023.(II.28.) számú képviselő-testületi határozata szerinti — KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításához az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió- és „Feljegyzés” elfogadása c.] a tárgyi Képviselő-testületi előterjesztésben szereplő A/1.-A/4. határozati javaslatok szerinti, ún. „A”-variációjú Szabályozási Konceptió elfogadását támogatja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2023. április 27.

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
41/2023. (IV.26.) 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, [Újlak városrész ún. „Bécsi úti tömbök” - et érintő — 76/2023.(II.28.) számú képviselő-testületi határozata szerinti — KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításához az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Konceptió- és „Feljegyzés” elfogadása c.] a tárgyi Képviselő-testületi előterjesztésben szereplő B/1.-B/4. határozati javaslatok szerinti, ún. „B”-variációjú Szabályozási Konceptió elfogadását támogatja.

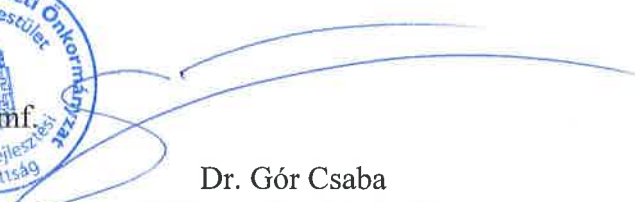
Felelős: Polgármester
Határidő: 2023. április 27.

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

Elnök az ülést **10:49** perckor lezárja.


Majoros András
KfB. elnök




Dr. Górá Csaba
KfB. tag, jkv. hitelesítő

A jegyzőkönyv aláírásának dátuma:

Budapest, 2023. 05. 08.

A jegyzőkönyv aláírásának dátuma:

Budapest, 2023. 05. 08


A jegyzőkönyvet készítette:
Sulán Gabriella

Kapják:
Jegyzői Titkárság
Budapest Főváros Kormányhivatala