

## ELŐTERJESZTÉS

### Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság

2023. június 26-i ülésére

**Tárgy:** „Javaslat a II. kerület Pálos u. 2. Hrsz.: 10919/2 az egykori Rege Szálló épületegyüttese területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadására és a Budapest II. kerület, Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításának támogatására” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése

**Előterjesztő:**   
Trummer Tamás főépítész

**Készítette:**   
Erdei Gyula osztályvezető

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

## Tisztelt Bizottság!

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a mellékelt, azonos tárgyú Képviselő-testületi előterjesztés ismeretében alakítsa ki véleményét az előterjesztésben szereplő —II. kerület Pálos u. 2. Hrsz.: 10919/2 az egykori Rege Szálló épületegyüttese területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadására és a Budapest II. kerület, Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításának támogatásáról szóló rendelet elfogadásáról.

### Határozati javaslat

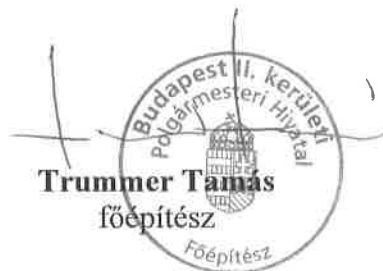
A Bizottság a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 13/1992.(VII.01.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Kerületfejlesztési Bizottságra vonatkozó 4.3.6. pontjában biztosított hatáskörében eljárva, „*Javaslat a II. kerület Pálos u. 2. Hrsz.: 10919/2 az egykori Rege Szálló épületegyüttese területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadására és a Budapest II. kerület, Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításának támogatására*” -tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés **megtárgyalásra alkalmas.**

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

Budapest, 2023. június 19.

Tisztelettel:



**a Képviselő-Testületi tárgyi előterjesztését lásd külön dokumentumban**

.....(sz.) napirend

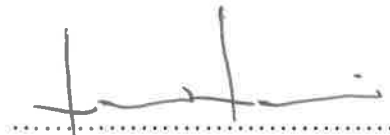
Előterjesztve:  
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

## ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület 2023. június 27-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Javaslát a II. kerület Pálos u. 2. Hrsz.: 10919/2 az egykori Rege Szálló épületegyüttese területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadására és a Budapest II. kerület, Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megindításának támogatására

**Készítette:**



Trummer Tamás  
főépítész

**Egyeztetve:**

Szabó Gyula  
alpolgármester

**Látta:**

dr. Szalai Tibor  
jegyző

dr. Silye Tamás  
jegyzői igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A II. kerület Pálos u. 2. szám alatti (hrsz.: 10919/2) ingatlan tulajdonosa a La Boutique Loft Kft. képviseletében eljáró Arie Yom-Tov 2021. januárjában jelezte a volt Rege Hotel területén fejlesztési szándékát. A fejlesztő az „Előzmények”-ben részletezett egyeztetésekkel összhangban megrendelte a Telepítési Tanulmánytervet (a továbbiakban: **TTT.**) a LAMRO Építésziroda Kft.-től. A **TTT.** célja — a területek adottságainak és a településrendezési kötelezettségek és jogszabályok figyelembe vétele mellett — fejlesztési beavatkozások megfogalmazása a hely beépítése érdekében.

### **ELŐZMÉNYEK:**

- Arie Yom-Tov 2021. januárjában jelezte a volt Rege Hotel területén fejlesztési szándékát. A szálloda új tulajdonosa az épület fehér szárnyának felújítása és a szürke szárny bontása mellett új lakóépületek elhelyezését tervezte. A program a megmaradó fehér szárny mellett 3 és 4 tornyos megoldásokat javasolt, ahol 175 db lakás és 249 gépjármű elhelyezését tervezték. A Hivatal azt az álláspontot képviselte, hogy a nagyszabású beruházás víziója nincs összhangban a természeti- és az épített környezet adottságaival.
- 2021. júliusában a fejlesztő az ingatlan területére egy újabb tanulmányt nyújtott be, amely paramétereiben megegyezett a korábban benyújtott változattal. A tanulmány környezetvédelmi, levegőtisztasági vizsgálat, forgalomtechnika, építészet, talajmechanikai, geodéziai felmérés munkarészt is tartalmazott.
- 2021. novemberében a fejlesztő egy módosított koncepciót nyújtott be. Az új koncepcióban a lakásokat összességében 4 darab, alacsonyabb épületben helyezték el a korábban tervezett 3 db magas épülettel szemben. Ez azonban nagyobb beépítési intenzitást eredményezett a területen.
- 2022. március 9-én a LAMRO Építésziroda Kft., a fejlesztő és a Főépítész részvételével tartott egyeztetésen a Hivatal azt az álláspontot képviselte, hogy a fejlesztés megvalósíthatóságát igénylő KÉSZ-módosítás folyamatát megelőzi a TTT. kidolgozása, az Önkormányzat részéről történő elfogadása, amely alapja a Településrendezési Szerződésben rögzítendő vállalásoknak. Az egyeztetésen a rendeltetésszám és a főbb paraméterek rögzítésre kerültek. A jelenlegi, megvalósult szintterületi mértéket/volument nem szabad növelni.
- 2022. április 4-én érkezett levelében a fejlesztő rögzítette a beruházó részéről elfogadható önkormányzati felvetéseket és a kifogásokat.
- 2022. június 28-án megküldésre került a Hivatal részére egy újabb, véglegesnek szánt koncepció, amely az ún. „meglévő fehér szárny” megtartása mellett 3 db, lakásokat tartalmazó épület elhelyezését tartalmazta. Válaszlevelünkben kértük a TTT kidolgozását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: **Új-TRK.**) rögzítetteknek megfelelően.
- 2022. november 10-én átadásra került a Hivatal részére egy módosított beépítési dokumentáció.
- 2022. november 27-én bemutatásra került a lakosság részére a módosított beépítési dokumentáció.
- 2023. január 26-án a Főépítész részvételével tartott egyeztetésen, a 2022. novemberi fórum után átalakított változat (2023.01.26) átadásra került. A kért méretűre csökkentett rendeltetésszám (100 db) két lakótömbben kerülne elhelyezésre.
- 2023. április 11-én kelt levelünkben ismételten kértük a TTT megküldését.
- 2023. május 22-én ismételt egyeztető tárgyalásra került sor a Főépítész részvételével, amelyen egy beépítési tanulmánytervet adtak át, amely alapján készül majd a TTT.
- 2023. május 31-ig leszállításra került a TTT és az előzetes szabályozási koncepció.

A fejlesztési beavatkozások véglegesítéséhez a *Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **KÉSZ**) módosítása válik szükségessé.

A **TTT.** „E”-fejezete alatt foglalja össze a fejlesztési elképzelést érintő KÉSZ módosítási javaslatot, melyeket az alábbiakban foglaltunk össze:

- A megtartásra és felújításra kerülő ún. „fehér szárny”-ban 100 szobás idősek otthona kap helyet, a két új épületben összesen 100 lakás kerül kialakításra. Az összes általános szintterület nem haladja meg a jelenlegi, kialakult állapot szerinti szintterületet (cca. 14.900 m<sup>2</sup>), az új épületek magassága nem haladja meg a meglévő megmaradó épületrész legmagasabb pontját;
- az új Ln-3/EI/SZ-2 építési övezet létrehozásának célja, hogy a volt Rege Hotel telkének fejlesztése által igényelt beépítési paraméterek és szükség szerint szöveges övezeti előírások meghatározhatók legyenek;
- a 142 személygépjármű földszinti teremgarázsban történő elhelyezésének lehetősége KÉSZ módosítást igényel;
- 10-nél több önálló rendeltetési egység létesítéséhez KÉSZ módosítás szükséges.

A tervezési területen — II. kerület, Pálos utca 2 szám alatti (hrs.: 10919/2) ingatlanon - a jelenlegi Ln-3/EI/SZ-1 építési övezet helyett új — a koncepcióban Ln-3/EI/SZ-2 jelű - építési övezet kerül meghatározásra, melynek paraméterei:

- a. Telek legnagyobb beépítési mértéke terepszint felett: 40%;
- b. Telek legnagyobb beépítési mértéke terepszint alatt: 75%;
- c. Telek legkisebb zöldfelületi aránya: 45%;
- d. Telek legnagyobb általános szintterületi mutatója: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e. Telek legnagyobb parkolási szintterületi mutatója: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f. Épület legnagyobb magassága: 15 m
- g. Az épület legmagasabb pontjának szöveges meghatározása.

A **TTT.** képezi az alapját a *Településrendezési Szerződés* (a továbbiakban: **TRSZ.**) megkötésének, melyben rögzítik a telkek tulajdonosának és üzemeltetőjének közcélú felajánlásait.

A KÉSZ (eseti) módosítási eljárás lebonyolításával kapcsolatban az Új-TRK. 7. § (7)-(8) bekezdéseinek rendelkezései alapján a „... megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, ... a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) ... határozza meg ... a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”. Mely feljegyzést a „... képviselő-testületnek jóvá kell hagynia és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

Az Új-TRK szerint a KÉSZ (eseti) módosítás **egyszerűsített eljárásban** módosítható tekintve, hogy az „... az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A Főépítész kialakította a készítendő KÉSZ (eseti) módosítási dokumentáció megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslatának tartalmát, mely a határozati javaslat melléklete.

Az Új-TRK. rendelkezéseinek eleget téve kérem a határozati javaslatok elfogadását.

### **Határozati javaslatok**

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **II. kerület Pálos utca 2. szám alatti (hrs.: 10919/2) telekre** vonatkozó, a jelen határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervet elfogadja, a Településrendezési szerződés előkészítését megkezdi.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

2. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **külső költségviselő bevonásával hozzájárul** Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet **Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindításához**, összhangban a ... /2023.(VI.27.) képviselő-testületi határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervvel.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

3. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzés”-t** a jelen határozat melléklete szerint elfogadja.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

4. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2023.(VI.27.) képviselő-testületi határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv elfogadásával összhangban a Képviselő-testület felkéri a Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy vizsgálja meg szakmai becslés készíttetésének lehetőségét az (elsősorban KÉSZ módosulásából adódó) értéknövekedés megállapítására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

5. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a La Boutique Loft Kft.-t, mint beruházót, hogy a .../2023.(VI.27.) képviselő-testületi határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervet jelenítse meg a beruházással kapcsolatosan kialakított elektronikus (WEB) felületén, továbbá minden, a kivitelezést megelőzően és annak folyamán keletkező a későbbiekben elkészítendő részletes forgalomtechnikai-, geotechnikai- és hidrológiai- és egyéb terveket (tanulmányokat), dokumentumokat az elkészítésüket követő 10 napon belül.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

6. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2023.(VI.27.) képviselő-testületi határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv alapján majdan lefolytatandó KÉSZ-módosítási eljárást követően, az építési engedélyezési eljárás során megvalósítandó beruházás kivitelezésekor, az építkezéssel összefüggésben keletkező környezeti zajterhelésből esetlegesen adódó panaszok megelőzése érdekében egyeztet a beruházóval az előírásoknál szigorúbb építési időkeret vállalása tekintetében.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

7. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2023.(VI.27.) képviselő-testületi határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv alapján nyugvó, későbbiekben előterjesztésre kerülő településrendezési szerződésben kerüljenek kidolgozásra a .... /2023.(VI.27.) és a ..... /2023.(VI.27.) képviselő-testületi határozatok részletei is.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**Budapest, 2023. június 19.**

**Örsi Gergely**  
**Polgármester**



**A ..../2023.(VI.27.) — 1. számú — határozat MELLÉKLETE**  
**Budapest II. kerület Pálos utca 2. szám alatti (hrsz.: 10919/2) alatti telek fejlesztése -**  
**Telepítési Tanulmányterv**

lásd: külön dokumentumban

tartalom: Telepítési Tanulmányterv az egykori Rege Szálló épületegyüttes területére; Budapest  
II. kerület Pálos utca 2.; hrsz: 10919/2

**A Pálos utca – Budakeszi út – Dénes utca – Hárshegyi út – által határolt területre  
vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítás  
TERVI TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

A 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelettel elfogadott II. kerületi építési szabályzat (a továbbiakban KÉSZ) eseti módosításának célja, hogy a KÉSZ biztosítsa a Pálos utca 2. szám alatti 10919/2 hrsz-ú telken tervezett fejlesztés létrejöttét, összhangban a .../2023.(VI.27.) — 1. számú — határozat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervvel.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Kr.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint amennyiben az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld-, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

a településterv **egyszerűsített eljárásban** módosítható.

**1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK:**

- a) a Szabályozási Terven szükséges szabályozási elemek meghatározása (pl.: építési övezet módosítása stb.)

**2. ADATSZOLGÁLTATÁS**

- a) Az önkormányzat biztosítja a 419. Kr. szerinti E-TÉR adatszolgáltatást az ott meghatározottak szerint.

**3. A Tervi Tartalom Meghatározása**

- ad.1 A 419. Kr. 7§ (5) bekezdésének figyelembevételével a 7 éven belül készült, „... megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett ...” felhasználható a KÉSZ módosításánál a szükséges aktualizálással.
- ad.2 A 419. Kr. 7§ (7) bekezdésének figyelembevételével a vonatkozó megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett jelen feljegyzésében. Ennek során mérlegelésre kerül a módosítási szándék szerinti szükséges tartalom, figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire. A telepítési tanulmánytervek szerinti módosítási szándékról és az annak megfelelő vizsgálati és alátámasztó javaslat megfelelőségéről, és alátámasztó munkarészként való figyelembevételről a képviselőtestület dönt [419. Kr. 7.§ (8)].

Tervező a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervanyagban. Ennek megfelelően a tervi tartalom – tekintettel arra, hogy hatályos településrendezési eszköz módosításáról van szó – a 314/2012. (XI.8.) Kr. szerint a következő:

**1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

- a. normaszöveg tervezet,
- b. módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi mellékletek, amennyiben módosulnak;

2. **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT** – a KÉSZ 301/2019.(XI.26.) képviselő-testületi határozatával elfogadott megalapozó vizsgálat felhasználásával
- a. Településrendezési tervi előzmények
  - b. Táj és természeti adottságok vizsgálata
  - c. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
  - d. Az épített környezet vizsgálata
  - e. Közlekedés
  - f. Közművesítés
  - g. Helyzetelemzés és helyzetértékelés
3. **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**
- a. Településrendezési javaslatok
  - b. Táj és zöldfelületi rendszer fejlesztése
  - c. Közlekedési javaslatok
  - d. Közművesítési javaslatok
  - e. Környezeti hatások és feltételek
  - f. Szabályozási koncepció

**MEGBÍZÓI ELVÁRÁS:** rövid, áttekinthető, csak a legszükségesebb kérdésekre kitérő alátámasztó dokumentáció elkészítése.

Budapest, 2023. június 19.

**Trummer Tamás**  
főépítész sk.