……….………(sz.) napirend

Előterjesztve:
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Tárgy**: | 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 Koncepció- és „Feljegyzés” elfogadása (a megalapozó vizsgálat- és az alátámasztó javaslat tartalmával kapcsolatban) |
|  |  |  |
| **Készítette**: | ………………………………Trummer Tamás főépítész  |  |
|  |  |  |
| **Egyeztetve**: | ……………………………… |  |
|  | Szabó Gyula alpolgármester  |  |
|  |  |  |
| **Látta**: | ………………………………dr. Szalai Tiborjegyző |  |
|  |  |  |
|  | ………………………………dr. Silye Tamásjegyzői igazgató |  |

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 76/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozatában külső költségviselők bevonásával hozzájárult a 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 a 18/2023.(I.26.) és a 75/2023.(II.28.) határozatok mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervekkel.

A 18/2023.(I.26.) képviselő-testületi határozattal elfogadott, Baldauf Kft. által kidolgoztatott Telepítési Tanulmánytervben a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítási javaslata is szerepelt, mely az Lk-1 jelű területfelhasználási egységben az általános beépítési sűrűség 0,25‑el történő emelésére terjedt ki.

Tekintettel arra, hogy a két beruházás Újlak városrészen egymáshoz földrajzilag közel helyezkedik el, ezért is nevezzük ún. „Bécsi úti tömböknek”, így a képviselő-testületi határozatok meghozatalát követően a felek ismét egyeztetéseket folytattak, melynek eredményeképpen, olyan FRSZ módosítást nem igénylő megoldási javaslatokat dolgoztak ki, amelyek hangsúlyosabban figyelembe veszik a lakók érdekeit, ugyanakkor nem lehetetlenítik el a beruházók szándékait sem.

Az egyeztetéseket követően a Baldauf Kft. által kidolgoztatott Telepítési Tanulmányterv szabályozási koncepciójának övezeti struktúrája átdolgozásra került az alábbiak szerint.

Az Lk-1 jelű területfelhasználási egység övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Koncepció lényege, hogy

* nem csak az FRSZ Lk-1 területfelhasználási egységében meglévő „beépítési sűrűség tartalékokat” érvényesíti az építési övezetek szintterületi mutatóiban, hanem
* a KÉSZ (eseti) módosítás területének kiterjesztésével- és a módosítással érintett Lk-1 jelű területek egyes építési övezeteinek újraértelmezésével a ténylegesen nem kihasználható (pl.geometriai adottságok miatt) vagy nem reális feltételek esetén adható (pl. közhasználathoz vagy alapintézményhez tartozó) szintterületi mutatók átcsoportosításával is él. Az átcsoportosítás nem hoz a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzetbe ingatlanokat.

Az FRSZ-módosítási szándék nélküli, új Szabályozási Koncepció részleteit a határozati javaslatok („A” és „B” variációk) mellékletei rögzítik.

A határozati javaslatok („A” és „B” variációk) mellékleteit képező, az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározóúj Szabályozási Koncepciókban részletesen bemutatásra kerültek az egyes ingatlanokat/ingatlancsoportokat érintő változások.

Az „ A” és „B” variációkban közös az hogy,

* a KÉSZ (eseti) módosítás területi kiterjedése növekszik a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt területtel;
* a 18/2023.(I.26.) képviselő-testületi határozattal elfogadott, Baldauf Kft. által kidolgoztatott Telepítési Tanulmánytervhez képest
	+ a beépítésre vonatkozóan csökken a tervezett paraméter;
	+ a telekre vonatkozó zöldfelületi előrírt mértéke nő;
	+ a parkolási szintterületre fordítható előírt mértéke csökken, de így is képes kiszolgálni a tervezett funkciót;

Az „ A” és „B” variációkban különbség az hogy, a Bécsi út mentén, a fejlesztési szándékkal közvetlenül NEM érintett telkek (hrsz.: 14824/1 és 14825/1) az „A” variációban a Bécsi út mentén javasolt egységes építési övezetbe kerülnek és ezzel beépítési paramétereik kismértékben növekednek, a „B” variációban, maradnak a jelenleg hatályos építési övezetükben, építési jogaik nem változnak (kivéve a Bécsi út menti beépítési magassági illeszkedést).

**Határozati javaslatok**

A/1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 76/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozatot hatályon kívül helyezi.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. április 27.

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

A/2. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Kerületi Főépítész összefoglalóját megismerve, a határozat mellékletét képező szabályozási koncepciót („A”-variáció) elfogadja.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. április 30.

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

A/3. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy külső költségviselők 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, továbbá *a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszeri út* által határolt területekre együttesen vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindításához, összhangban a 18/2023.(I.26.), a 75/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozatok mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervekkel és az azokat kiegészítő, ……/2023.(IV.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott, az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Koncepcióval.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. augusztus 31.

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

A/4. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ……/2023.(IV.27.) és a ……/2023.(IV.27.) képviselő-testületi határozatokkal összhangban, a KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát a határozati javaslat mellékletét képező „Főépítészi Feljegyzés"-t (Feljegyzés „A”-variáció) elfogadja.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. augusztus 31.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges*

B/1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 76/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozatot hatályon kívül helyezi.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. április 27.

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

B/2. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Kerületi Főépítész összefoglalóját megismerve, a határozat mellékletét képező szabályozási koncepciót („B”-variáció) elfogadja.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. április 30.

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

B/3. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy külső költségviselők 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 továbbá *a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszeri út* által határolt által határolt területekre együttesen vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindításához, összhangban a 18/2023.(I.26.), a 75/2023.(II.28.) képviselő-testületi határozatok mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervekkel és az azokat kiegészítő, ……/2023.(IV.27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott, az Lk-1 jelű övezeti struktúrát meghatározó új Szabályozási Koncepcióval.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. augusztus 31.

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

B/4. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ……/2023.(IV.27.) és a ……/2023.(IV.27.) képviselő-testületi határozatokkal összhangban, a KÉSZ (eseti) módosítási eljárás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát a határozati javaslat mellékletét képező „Főépítészi Feljegyzés"-t (Feljegyzés „B”-variáció) szerint elfogadja.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. augusztus 31.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges*

**Budapest, 2023. április 19.**

 **Szabó Gyula**

 **Alpolgármester s.k.**

**Az A/2. határozati javaslat MELLÉKLETE**

**Szabályozási Koncepció „A” variáció**

lásd: külön dokumentumban

**A B/2. határozati javaslat MELLÉKLETE**

**Szabályozási Koncepció „B” variáció**

lásd: külön dokumentumban

**Az A/4. vagy B/4. határozati javaslat MELLÉKLETE**

**A Cserfa utca – Ürömi utca – Felhévízi utca – Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca továbbá
a Szépvölgyi út – Ürömi utca – Alsózöldmáli út – Pusztaszeri út által határolt
területekre vonatkozó KÉSZ (eseti) módosításhoz**

**TERVI TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

lásd: külön dokumentumban