……….………(sz.) napirend

Előterjesztve:   
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület 2023. szeptember 28-i rendes ülésére**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Tárgy**: | Javaslat a Budapest II. kerület, belterület 14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadására | |
|  |  |  |
| **Készítette**: | ………………………………  Trummer Tamás  főépítész |  |
|  |  |  |
| **Egyeztetve**: | ……………………………… |  |
|  | Szabó Gyula  alpolgármester |  |
|  |  |  |
| **Látta**: | ………………………………  dr. Szalai Tibor  jegyző |  |
|  |  |  |
|  | ………………………………  dr. Silye Tamás  jegyzői igazgató |  |

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest II. kerület, belterület 14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt területre a TENSI IDEGENFORGALMI és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezető igazgatója, Borsos József megrendelte a Telepítési Tanulmánytervet (a továbbiakban: **TTT.**) a Korényi és Társai Építész Kft.-től.

A terület tulajdonosa a TENSI IDEGENFORGALMI és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, mely cég képviseletében Borsos József ügyvezető igazgató jár el. A **TTT.** célja — a területek adottságainak és a településrendezési kötelezettségek és jogszabályok figyelembe vétele mellett — fejlesztési beavatkozások megfogalmazása.

Előzmények:

* A TENSI IDEGENFORGALMI és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 2023. júliusában jelezte a Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt tömbben a 14566 hrsz-ú, tulajdonukat képező telket érintően a fejlesztési szándékát. A Hivatal azt az álláspontot képviselte, hogy a fejlesztés megvalósíthatóságát igénylő KÉSZ-módosítás folyamatát megelőzi a **TTT.** kidolgozása, annak Önkormányzat részéről történő elfogadása, amely az alapja a Településrendezési Szerződésben rögzítendő vállalásoknak.

A **TTT.** az 1.4 cím alatt részletezi a fejlesztési elképzelést érintő KÉSZ módosítási javaslatot, melyeket az alábbiakban foglaltunk össze:

1. A Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt tömbben a 14566 hrsz-ú telket érintő (jelenlegi Ln-1/Z-2) építési övezet paramétereinek módosítása:
   1. Beépítési mérték terepszint feletti értéke a hatályos KÉSZ-hez képest nem változik;
   2. Beépítési mérték terepszint alatti értéke a hatályos KÉSZ-hez képest nem változik;
   3. Telek minimális zöldfelület mértéke a hatályos KÉSZ-hez képest nem változik;
   4. Szintterületi mutató általános mértékének növelése: 2,65-ről 4,5-re;
   5. Szintterületi mutató parkolási mértéke értéke a hatályos KÉSZ-hez képest nem változik;

Az építési övezet rendelkezéseinek javasolt megváltoztatása csak a — Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítását nem igénylő — KÉSZ (eseti) módosításával történhet meg.

A KÉSZ (eseti) módosítási eljárás lebonyolításával kapcsolatban *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 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.”*.

**Határozati javaslat**

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **Budapest II. kerület, belterület 14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt területre** vonatkozó, a határozati javaslat mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervet elfogadja, a Településrendezési szerződés előkészítését megkezdi.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2024. január 31.

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

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy külső költségviselő bevonásával hozzájárul a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet *14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út* által határolt területre vonatkozó, fővárosi rendezési szabályzat módosítását nem igénylő KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindításához, összhangban a …/2023.(IX.28.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Telepítési Tanulmánytervvel.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2024. január 31.

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

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **Budapest II. kerület, belterület 14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt területre** **vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzés"-t** a határozati javaslat melléklete szerint **elfogadja**.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2024. január 31.

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

Budapest, 2023. szeptember 20.

**Örsi Gergely**

**Polgármester**

**Budapest II. kerület, belterület 14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt területre készült Telepítési Tanulmányterv**

**A …/2023.(IX.28.) határozat MELLÉKLETE**

lásd: külön dokumentumban

tartalom: Telepítési Tanulmányterv --- Budapest, 2023. szeptember 15.

**A …/2023.(IX.28.) határozati javaslat MELLÉKLETE**

**A Budapest II. kerület, belterület 14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó 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 Budapest II. kerület, belterület 14566 hrsz-ú ingatlan paramétereinek/paraméterének bővítését.

*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:**
2. a Szabályozási Terven szükséges szabályozási elemek meghatározása (pl.: építési övezethatár módosítása stb.)
3. **ADATSZOLGÁLTATÁS**
4. Az önkormányzat biztosítja a 419. Kr. szerinti E-TÉR adatszolgáltatást az ott meghatározottak szerint.
5. **A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA**
6. 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.

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**
   1. normaszöveg tervezet,
   2. a módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi mellékletek, amennyiben módosulnak;
2. **MEGALAPZÓ VIZSGÁLAT** – a KÉSZ *301/2019.(XI.26.) képviselő-testületi határozatával elfogadott megalapozó vizsgálat* felhasználásával
   1. Településrendezési tervi előzmények
   2. Táji és természeti adottságok vizsgálata
   3. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
   4. Az épített környezet vizsgálata
   5. Közlekedés
   6. Közművesítés
   7. Helyzetelemzés és helyzetértékelés
3. **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**
   1. Településrendezési javaslatok
   2. Táj és zöldfelületi rendszer fejlesztése
   3. Közlekedési javaslatok
   4. Közművesítési javaslatok
   5. Környezeti hatások és feltételek
   6. Szabályozási koncepció

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

Budapest, 2023. szeptember 19.

**Trummer Tamás**

**főépítész sk.**