……….………(sz.) napirend

Előterjesztve:
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület 2024. január 30-i rendes ülésére**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Tárgy**: | Javaslat a Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út 215 - 219. szám alatti ingatlanok tekintetében Telepítési tanulmányterv (P+R projekt) elfogadására, KÉSZ módosítási eljárásának megindítására, valamint az ehhez kapcsolódó Főépítészi feljegyzés elfogadására |
|  |  |  |
| **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 HOFER Magyarország Ingatlan Kft. Telepítési Tanulmánytervet (a továbbiakban: TTT.) készítetett a Bp. Főv. II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló Bp. Főv. II. Ker. Önk. Képviselő-testületének 28/2019.(XI.27.) önk. rendeletének (a továbbiakban KÉSZ) módosítása céljából, a 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 215 - 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében. A TTT. elkészítésével az Obeliszk Stúdió Kft.-t, illetve a Kovatson Kft.-t bízta meg.

A TTT. célja a 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanokra ALDI kereskedelmi
egység telepítés megvalósíthatóságának bemutatása. A TTT. vizsgálja továbbá
a tervezési terület tekintetében az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott
Budapest Főváros Településszerkezeti Tervben (a továbbiakban: Fővárosi TSZT),
mint magasabb rendű jogszabályban, a környező területre előírt P+R parkoló egy részének helybiztosítási lehetőségét is.

A TTT. célja - a területek adottságainak, a településrendezési kötelezettségek és jogszabályok figyelembe vétele mellett - fejlesztési beavatkozások megfogalmazása, valamint a TRSZ és
a KÉSZ módosítás megalapozása. A TRSZ-ben lesz lehetőség a Beruházással összefüggésben, az Önkormányzat számára felmerülő többlet terhekkel kapcsolatos vállalások rögzítésére.
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
(a továbbiakban Új R.) 19. § (1) bekezdése alapján TTT.-t kell készíteni a településrendezési szerződés (a továbbiakban TRSZ) megalapozásához. Az 1. számú határozati javaslat mellékletét képező
TTT. az alábbiakban kerül összefoglalásra:

**Előzmények:**

* A HOFER Magyarország Ingatlan Kft. ALDI és P+R telepítésével kapcsolatban tanulmánytervet készítetett és nyújtott be.
* Az ALDI és P+R fejlesztés lakossági véleményezésre került, amely során, a honlapon megjelentetett látványtervekkel kiegészített felhívás alapján 2023. július 6 -
szeptember 20. között fogadta hivatalunk az észrevételeket. Az online véleménygyűjtés kiértékelése alapján, a véleményezők jelentős többségben támogatták a projektet.

**TTT. által rögzített főbb megállapítások:**

* A megbízói szándék alapján ALDI kereskedelmi egység létesülne a telken egyszintes kialakítással, a kereskedelmi egységhez szükséges és további P+R rendszerű felszíni és terepszint alatti parkolókkal.
* A terület feltárásával kapcsolatban a beruházás során új csomópont kerül kiépítésre.
* A tervezési terület személygépjárművel való megközelítése-, ill. gazdasági és logisztikai kiszolgálása a Hűvösvölgyi út felől történik.
* A tanulmányterv, a beruházással érintetett ingatlanok tekintetében új alövezetre, azaz VI-2/SZ-40 jelű vegyes – intézményi – területek építési övezet létrehozására tesz javaslatot, ahol az alábbi beépítési paraméterek módosulnának a hatályos előírásokhoz képest:

|  |
| --- |
| **Az ALDI TTT.-ben javasolt, a 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében módosuló beépítési paraméterek** |
|  | **KÉSZ 2. mellékletében rögzített hatályos paraméter**hatályos övezet jele: Vi-2/SZ-2 | **TTT.-ben szereplő módosuló beépítési paraméter**tervezett új építési övezet jele: Vi-2/SZ-40 |
| a telek minimális zöldfelületi aránya (%): | 50/A 20\* | 30 |
| a telek beépítési mértéke terepszint felett (%): | 10A 45\* | 40 |
| az épület legnagyobb épületmagassága (m): | 7,5 | 9,0 |

*\*alapintézmény, intézmény esetén*

* A TTT. további KÉSZ módosítási előírásokat is javasol a beruházással kapcsolatos ingatlanok tekintetében, amelyek a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükségesek. Az új építési övezet részletes előírásait a TTT. előirányozza, de a KÉSZ módosítás során lesz lehetőség ezeket részleteiben megvizsgálni, kidolgozni.
A módosítás során további elérendő célokat és KÉSZ módosítási
javaslatokat a TTT. 4. fejezete tartalmazza.

 **Az 1. határozati javaslat képezi a TTT. elfogadását, valamint a döntést a TRSZ előkészítéséről.**

A TTT. elfogadását követően lehetőség nyílik a KÉSZ módosítás megindítására a tárgyi
11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában. A KÉSZ módosítási eljárásának lefolytatása szükséges a beépítést lehetővé tevő helyi építési előírások módosításához.
A TTT.-ben rögzített változtatási szándékok alapján, a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ), illetve Fővárosi TSZT módosítását nem teszi szükségessé a terv, a fejlesztési szándékok kizárólag KÉSZ módosításával is megvalósíthatóak. Az Új R. 11. § (5) bekezdése alapján,
a KÉSZ módosítás területi határarait a következőek szerint szükséges megállapítani: Hűvösvölgyi út - Rezeda utca – 11485 hrsz.-ú Ördög árok – 11363 hrsz.-ú közterület által határolt terület. A KÉSZ módosítási eljárásának és egyeztetésének szabályait
az ÚJ R. 62 – 69. §-ai szabályozzák. Az Új R. 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján a *KÉSZ módosítása egyszerűsített eljárásban készülhet.*

***„68. §*** *(1) ..*

*…bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban 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.”*

Új R. 7. § (7) bekezdés alapján a településterv módosításához készülő, megalapozó vizsgálatnak és alátámasztó javaslatnak a tartalmát a főépítész határozza meg, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. Az KÉSZ módosítást az Új R. 59. § (2) bekezdése alapján
az önkormányzat képviselő-testületének, a *KÉSZ módosítás tényéről-*, valamint, a *feljegyzés* elfogadásáról szóló *együttesen* tartalmazó döntése alapozza meg.

**A KÉSZ módosítás támogatását, az előterjesztés 2. számú határozati javaslata, a Feljegyzés elfogadását pedig a 3. számú határozati javaslata képezi.**

**Határozati javaslatok**

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út 215- 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanok területére** vonatkozó, a határozati javaslat mellékletét képező ALDI Telepítési Tanulmánytervet elfogadja, felkéri a Polgármestert, intézkedjen a **Településrendezési szerződés előkészítésének megkezdéséről.**

 **Felelős:** Polgármester

 **Határidő:** 2024. április 30.

*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 II. kerület, Hűvösvölgyi út 215 - 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, Hűvösvölgyi út - Rezeda utca – 11485 hrsz.-ú Ördög árok – 11363 hrsz.-ú** **közterület** által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítási **eljárásának a megindításához.**

**Felelős:** Polgármester

 **Határidő:** 2024. április 30.

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

1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út 215 - 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, Hűvösvölgyi út - Rezeda utca – 11485 hrsz.-ú Ördög árok – 11363 hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítást megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzés"-t**, a határozat melléklete szerint **elfogadja**.

**Felelős:** Polgármester

 **Határidő:** 2024. árpilis 30.

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

Budapest, 2024. január 22.

 **Örsi Gergely**

 **Polgármester**

 **Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út 215.- 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanok területére készült Telepítési Tanulmányterv**

**A …/2024.( I.30.) határozat MELLÉKLETE**

lásd: külön dokumentumban

**A …/2024.(I.30.) határozati javaslat MELLÉKLETE**

**A Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út 215.- 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, Hűvösvölgyi út - Rezeda utca – 11485 hrsz.-ú Ördög árok – 11363 hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás
TERVI TARTALMÁT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

A 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelettel elfogadott II. kerületi építési szabályzat
(a továbbiakban KÉSZ) módosításának célja, hogy a KÉSZ biztosítsa a
Budapest II. kerület, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanon ALDI üzlet és P+R parkoló telepítésének lehetőségét. *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Új R.) 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. **ADATSZOLGÁLTATÁS**
2. Az önkormányzat biztosítja az Új R. szerinti E-TÉR adatszolgáltatást az ott meghatározottak szerint.
3. **A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA**
4. A Új R. 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, és szöveges mellékletek, amennyiben módosulnak;
2. **MEGALAPZÓ VIZSGÁLAT** – a KÉSZ *301/2019.(XI.26.) képviselő-testületi határozatával elfogadott megalapozó vizsgálat* és a vonatkozó Telepítési Tanulmányterv felhasználásával, a szabályozás módosítása által igényelt részletezettséggel és mélységben kerülnek kidolgozásra.
	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** – A szabályozás módosítása által igényelt részletezettséggel és mélységben kerülnek kidolgozásra.
	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, 2024. január 10.

**Trummer Tamás**

**főépítész sk.**