

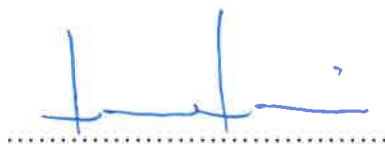
# ELŐTERJESZTÉS

## Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság

2023. február 22-i rendes ülésére

**Tárgy:** Javaslát, a Budapest II. kerület, belterület az Apáthy projektben érintett (hrsz.: 11663/35; 11663/40) ingatlanokra vonatkozó KÉSZ módosítás tervezet helyi partnerségi egyeztetésének megindítására

**Előterjesztő:**



Trummer Tamás  
főépítész

**Készítette**



Erdei Gyula  
osztályvezető

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

## Tisztelt Bizottság!

A Lilongwe Property Kft. (székhely: 1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. III. em.; cégjegyzékszám: 01-09-304514; a továbbiakban Fejlesztő) 2020. március 16-án érkezett levelében a Kerületi Építési Szabályzat módosításának szándékával kereste meg Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzatát, a Budapest II. kerület, Szalonka út 1. szám alatti 11663/35 és 11663/40 hrsz.-ú telkeken tervezett fejlesztési elképzeléseivel összefüggésben („Apáthy projekt”).

A Képviselő-testület a 403/2020.(XII.21.) és 74/2022.(II.24.) számú határozataiban döntött a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önk. rendeletnek a Szalonka út - Madár utca - Páfrány liget utca - Páfrány utca által határolt területet érintő, közös költségviselő bevonásával történő módosításáról.

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 110/2021.(V.27.) számú határozatában elfogadta a területre készült Telepítési Tanulmánytervet, továbbá az 55/2022.(XI.24.) számú határozatában döntött a Településrendezési szerződés megkötéséről.

A Képviselő-testület a 310/2022.(IX.29.) határozatában a 11663/35 és 11663/40 hrsz.-ú telkeket érintő, Szalonka út – Madár utca – Páfrányliget utca – Páfrány utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ- módosítással kapcsolatban hozott 403/2020.(XII.21.) és 74/2022.(II.24.) számú határozataival összhangban, a (KÉSZ- módosítás) megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát a határozati javaslat mellékletét képező „Feljegyzés” szerint elfogadta. Továbbá a Képviselő-testülete a 47/2022. (IX. 29.) határozatával döntött arról, hogy a készülő KÉSZ módosítással összefüggésben szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.

A Lilongwe Property Kft. (Apáthy projekt) (költségviselő) megbízásából, a Római Atelier Kft. a Főépítésszel és a Településrendezési Osztály közreműködésével folytatott munkaközi egyeztetéseknek megfelelően dolgozta ki a KÉSZ- módosítás tervezetét (1. melléklet).

A Fejlesztő az érintett 11663/35 és 11663/40 hrsz.-ú Ingatlanok területén lakófejlesztést kíván megvalósítani az ingatlan területén meglévő műemlék épület megtartásával és hasznosításával. Mivel a KÉSZ jelenleg nem teszi lehetővé az adott ingatlanokon lakóépület elhelyezését, a Fejlesztő a lakórendeltetés elhelyezhetősége mellett további építési paraméterek változtatását is kezdeményezte. A tervezett szabályozásváltozás alapján a két ingatlan azonos építési övezetbe sorolása tervezett, a módosítások fő elemei:

- lakórendeltetés megengedése;
- terepszint feletti beépíthetőség növelése 10%-ról -> 15%-ra, a saroktelek esetén 20%-ra;
- általános szintterületi mutató növelése 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ről -> 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-re;
- legkisebb zöldfelületi arány csökkentése 75%-ról-> 65%-ra;
- épületmagasság egységesen 6,5 m (jelenleg 6,0 és 6,5 m helyett).

A településtervezési, a településtervezési arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 27/2022.(IX.30.) (a továbbiakban: helyi partnerségi rendelet) önkormányzati rendelet alapján, településrendezési terv módosítására irányuló eljárásokban a jogszabályban előírt egyeztetések során a véleményt adó partnerek véleményének megfelelő dokumentálását, továbbá a dokumentumok és az eljárás nyilvánosságát biztosítani kell.

A 11663/35 és 11663/40 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett létesítményfejlesztés érdekében a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Új TRK) szerinti 75. rendelkezései szerint „... A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása ... kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést .. előírja. ...”. Továbbá a „... Ha a tervezet vonatkozásában helyi partnerségi egyeztetés történik, a polgármester a tervezettel kapcsolatos 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti véleményezési eljárást kizárólag a helyi partnerségi egyeztetés lezárását követően kezdeményezheti. A 75. § szerinti partnerségi egyeztetés nem mentesít az E-TÉR területén történő 62. § szerinti egyeztetési kötelezettség alól. ... ”

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy alakítsa ki véleményét az előterjesztésben szereplő *Budapest II. kerület, belterület 11663/35 és 11663/40 hrsz-ú telkeket érintő, Szalonka út - Madár utca - Páfrány liget utca - Páfrány utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás* tervezetének helyi partnerségi egyeztetésre bocsátásáról.

#### **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 úgy dönt, hogy **támogatja** az előterjesztés mellékletét képező, a **Budapest II. kerület, belterület 11663/35 és 11663/40 hrsz-ú telkeket érintő, Szalonka út - Madár utca - Páfrány liget utca - Páfrány utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás** tervezet helyi partnerségi egyeztetésének megindítását.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

Budapest, 2023. február 15. ....

**Tisztelettel:**

  
**Trummer Tamás**  
főépítész



**Az Előterjesztés 1. MELLÉKLETE**  
**A KÉSZ módosítás véleményezési dokumentációja**

ld. külön dokumentumban

Tartalom:

*Modosito-Rendelet-Tervezet-2023-02-15.pdf*

*Tervezett szabályozás-2023-02-15.pdf*

*KESZ-Mod-Apathy-Helyzetfeltaro-2023-02-15.pdf*

*KESZ-Mod-Apathy-Alatamaszto-2023-02-15.pdf*

*Tervezett Beépítés-2023-02-15.pdf*