

.....(sz.) napirend

Előterjesztve:
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

E L Ő T E R J E S Z T É S

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

Tárgy: Javaslát 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:
 - a. Beépítési mérték terepszint feletti értéke a hatályos KÉSZ-hez képest nem változik;
 - b. Beépítési mérték terepszint alatti értéke a hatályos KÉSZ-hez képest nem változik;
 - c. Telek minimális zöldfelület mértéke a hatályos KÉSZ-hez képest nem változik;
 - d. Szintterületi mutató általános mértékének növelése: 2,65-ről 4,5-re;
 - e. 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.

2. 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.

3. 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

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

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

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:

- a) a Szabályozási Terven szükséges szabályozási elemek meghatározása (pl.: építési övezethatár 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.

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. 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

- a. Településrendezési tervi előzmények
- b. Táji 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. szeptember 19.

Trummer Tamás
főépítész sk.