

ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság

2024. január 23-ai ülésére

Tárgy: „Javaslat a Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út 215.- 219. sz. alatti, Telepítési tanulmányterv (ALDI projekt) elfogadására, KÉSZ módosítási eljárásának megindítására, valamint az ehhez kapcsolódó Főépítési feljegyzés elfogadására.” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése

Előterjesztő:

Trummer Tamás
főépítész

Készítette:

Erdei Gyula
osztályvezető

.....

Szeitner-Láng Zsófia
településrendezési referens

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

Tisztelt Bizottság!

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a mellékelt, azonos tárgyú Képviselő-testületi előterjesztés ismeretében alakítsa ki véleményét az előterjesztésben szereplő —1021 Budapest, II. ker. Húvösvölgyi út 215.- 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan, a Telepítési Tanulmány terv- , valamint ezzel összefüggésben a, Húvösvölgyi út - Rezeda utca – 11485 hrsz.-ú Ördög árok – 11363 hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítási eljárás megindításának és kapcsolódó Főépítész Feljegyzésének elfogadásának tekintetében.

Határozati javaslat

1. 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 4.3.7. pontjában biztosított hatáskörében eljárva, **Budapest II. kerület, Húvösvölgyi út 215.- 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanok területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadását** támogatja.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

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

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

3. 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, 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 megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzés” elfogadását támogatja.**


Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2024. január 17.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



Előterjesztés melléklete

a Képviselő-Testületi, tárgyi előterjesztést lásd külön dokumentumban

.....(sz.) napirend

Előterjesztve:
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest II. kerület, Húvösvölgyi út 215 - 219. szám alatti ingatlanok tekintetében Telepítési tanulmányterv (ALDI projekt) elfogadására, KÉSZ módosítási eljárásának megindítására, valamint az ehhez kapcsolódó Főépítési feljegyzés 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 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 érintett 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 (%):	10 A 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. előíranyozza, 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 határait a következők szerint szükséges megállapítani: Húvösvölgyi 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, Húvösvölgyi 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.

2. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy külső költségviselő bevonásával hozzájárul a **Budapest II. kerület, Húvösvölgyi út 215 - 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, Húvösvölgyi 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.

3. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **Budapest II. kerület, Húvösvölgyi út 215 - 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, Húvösvölgyi 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. április 30.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2024. január 16.

Örsi Gergely
Polgármester

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

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

lásd: külön dokumentumban

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

A Budapest II. kerület, Húvösvölgyi út 215.- 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, Húvösvölgyi 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

- a) Az önkormányzat biztosítja az Új R. szerinti E-TÉR adatszolgáltatást az ott meghatározottak szerint.

2. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA

ad.1 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

- a. normaszöveg tervezet,
- b. 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.

- 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 szabályozás módosítása által igényelt részletezettséggel és mélységben kerülnek kidolgozásra.
- 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, 2024. január 10.

Trummer Tamás
főépítész sk.