……….………(sz.) napirend

Előterjesztve:   
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**a Képviselő-testület 2022. március 31-i rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) számú önkormányzati rendelet módosítására — a Pasaréti út – Radna utca – (11512/6) hrsz.-ú közterület – Herman Ottó utca – (11512/9) hrsz.- ú közterület – Rhédey utca által határolt területre vonatkozóan.

Készítette: ………………………………

Trummer Tamás főépítész

**Egyeztetve:** ……………………………….

Szabó Gyula alpolgármester

**Látta:**  **………………………………..**

dr. Szalai Tiborjegyző

………………………………..

dr. Silye Tamás jegyzői igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) a Vasas Sport Club területére készülő módosításával kapcsolatos folyamatot foglalja össze.

A Vasas Sport Club (székhely: 1139 Budapest, Fáy utca 58.; cégjegyzékszám: 01-02-0000665; képviseli Markovits László elnök; a továbbiakban Beruházó) háromoldalú szerződés megkötésének szándékával kereste meg Önkormányzatunkat 2020. júniusában, a Budapest II. kerület, Pasaréti út 11-13. szám alatti (hrsz.:11512/7) és a 11512/3 hrsz.-ú telkeken tervezett fejlesztési elképzeléseivel összefüggésben. A 11512/7 hrsz.- ú ingatlanon tervezett létesítményfejlesztés érdekében a 198/2016.(VII.13.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította - az 1073/2016.(II.25.) Kormányhatározattal összhangban - a Vasas Sport Club létesítményfejlesztési programjának megvalósítását szolgáló beruházásokat.

A tervezett beruházás megvalósulásához a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítása vált szükségessé **a Pasaréti út – Radna utca – (11512/6) hrsz.-ú közterület – Herman Ottó utca – (11512/9) hrsz.- ú közterület – Rhédey utca által határolt területre** vonatkozóan.

A Beruházó szándéka szerint, a fejlesztési elképzelések részletei az Önkormányzat és az érintett lakosság bevonásával kerültek kidolgozása, annak társadalmi elfogadtatásával. A Beruházó 2020. október 5-én lakossági fórumot tartott, ahol ismertette a terület fejlesztését bemutató koncepcióterveket. A lakossági észrevételek figyelembe vételével a koncepciótervek átdolgozásának folyamata megkezdődött, a társadalmi elfogadtatás érdekében további egyeztetések történtek.

A KÉSZ jelen előterjesztés szerinti módosítását több önkormányzati döntés előzte meg.

A Képviselő-testület 19/2022.(I.27.) számú határozatában döntött – az előzetesen felmért társadalmi igények figyelembe vételével – a területre készített *Telepítési tanulmányterv* elfogadhatóságáról, ez képezi alapját a Képviselő-testületi 20/2022.(I.27.) számú határozata alapján megkötendő *Településrendezési szerződésnek.* A *Településrendezési szerződés* tartalmazza a fejlesztés megvalósítását biztosító Beruházói és Önkormányzati vállalásokat, melynek eredményeként sor kerül a KÉSZ módosítására.

A KÉSZ módosítási eljárás *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *TRK*) 32.§ (6) bekezdésének a) pontja szerinti tárgyalásos eljárás szabályai szerint történt.

A KÉSZ módosítási eljárás megindításához a Képviselő-testület a 359/2020.(XI.30.) számú határozatában hozzájárult.

A Kerületfejlesztési Bizottság a 8/2021.(III.30.) számú határozatában döntött a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önk. rendelet módosítás partnerségi egyeztetésének megindításáról, majd a 24/2021.(VI.29.) számú határozatában döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról.

A **partnerségi egyeztetés**re a korábbiakban *a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló* 6/2017.(II.24.) önkormányzati rendelet és a *TRK*-ban meghatározottak alapján került sor, azonban 2020. március 11-ét követően, a *veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról* szóló 143/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet 3. § (1)-(3) alapján a ***KÉSZ*** módosításának **partnerségi egyeztetése kizárólag elektronikus úton történhetett.**

Fentieknek megfelelően a ***KÉSZ*** tervezete az Önkormányzat honlapján közzétételre került, a partnerek Felhívásban lettek értesítve a ***KÉSZ*** módosítás véleményezési szakaszának partnerségi egyeztetéséről.

(a felhívás és a közzétett dokumentáció elérhetősége:

<http://archiv.masodikkerulet.hu/hirdetotabla/hirdetmenyek/partnersegi_egyeztetes/KESZ_VASAS_Partnersegi.html> )

A partnerségi egyeztetésben résztvevők a közzétett tervezettel kapcsolatban a PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYZATA szerint — 2021.04.18. - 2021.05.14. között — tehették meg javaslataikat, észrevételeiket illetve írhatták meg véleményüket. A partnerségi egyeztetés online lakossági fórumát Trummer Tamás főépítész 2021. 04. 28-án tartotta.

A partnerségi egyeztetés bizottsági döntéssel történt lezárását követően, a polgármester nevében a főépítész végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezte az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel, a KÉSZ módosítás végső szakmai véleményezési dokumentációja megküldésre került az állami főépítésznek.

Az állami főépítész*, az államigazgatás szervek részvételével egyeztető tárgyalást hívott össze, majd ezt követően, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvével együtt,* 2021. augusztusban megküldte záró szakmai véleményét (előterjesztés 1. melléklete), melyben a tervmódosításhoz hozzájárulását adta.

**Az elfogadási és hatálybaléptetési szakasz**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (4) bekezdés rendelkezése szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, továbbá a TRK 43.§ (2) bekezdése szerint az elfogadott településrendezési eszközt az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi. A TRK 43.§ (1) bekezdés c) pont alapján a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadást követő napon lép hatályba.

**A KÉSZ-módosítás rendelet-tervezete szerint, a 20/2022.(I.27.) képviselő-testületi határozat mellékleteként elfogadott Településrendezési Szerződés alapján fennálló településrendezési kötelezettség tényének Étv. 30/A.§ (5) bekezdése szerinti ingatlan-nyilvántartási feljegyzés megtörténtének napján lép hatályba.**

**Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, valamint a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) számú önkormányzati rendelet — a Vasas Pasaréti Sportcentrum területére vonatkozó — módosításának elfogadására.**

A rendelet elfogadása minősített többségű szavazati arányt igényel.

Budapest, 2022. március 23.

**Őrsi Gergely**

polgármester

## *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (*KÉSZ-VASAS)* módosítás tervezete 2-hasábos változatban

| **Hatályos normaszöveg** | **Javasolt módosítás** |
| --- | --- |
|  | *Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:* |
|  | **1.§** |
| **A R.) 19.§ -a:** | *A Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 19.§ helyébe a következő rendelkezés lép:* |
| 19.§ Az építményt úgy kell elhelyezni és megvalósítani, hogy az ne okozza a Szabályozási Terven jelölt értékes és egészséges fa kivágását. Egyéb, fel nem tüntetett egyedek esetén az épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során csak akkor nem kell tekintettel lenni a telken lévő fára, ha   * + 1. zártsorú beépítési mód előírásai mellett a fa a telek beépítését és az előírt utca térfal kialakítást teljesen ellehetetleníti,     2. a 600 m2 vagy annál kisebb méretű telek esetében az építési hely több mint egyharmadát a fa koronája, gyökérzete elfoglalja, és ezzel a telek beépíthetőségét akadályozza,     3. régészeti érték figyelembevétele mellett a fa a telek szabályszerű beépítését akadályozza,     4. invazív, allergén fafajhoz tartozik, vagy - mandula és diófa egyedek kivételével – gyümölcsfa. | *„19.§ Az építményt úgy kell elhelyezni és megvalósítani, hogy az ne okozza a Szabályozási Terven jelölt értékes és egészséges fa kivágását. Egyéb, fel nem tüntetett egyedek esetén az épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során – a Hatodik rész kiegészítő előírása, vagy az övezet, építési övezet eltérő előírása hiányában – csak akkor nem kell tekintettel lenni a telken lévő fára, ha*   * + 1. *zártsorú beépítési mód előírásai mellett a fa a telek beépítését és az előírt utca térfal kialakítást teljesen ellehetetleníti,*     2. *a 600 m2 vagy annál kisebb méretű telek esetében az építési hely több mint egyharmadát a fa koronája, gyökérzete elfoglalja, és ezzel a telek beépíthetőségét akadályozza,*     3. *régészeti érték figyelembevétele mellett a fa a telek szabályszerű beépítését akadályozza,*     4. *invazív, allergén fafajhoz tartozik, vagy - mandula és diófa egyedek kivételével – gyümölcsfa.* |
|  | **2.§** |
| **A R.) 124.§ 2) bekezdése:** | *(1) A R. 124.§ (2) bekezdése helyévbe a következő rendelkezés lép:* |
| 124.§ (2) A K-Rek/SZ-Sp1, K-Rek/SZ-Sp2 építési övezet területén   * + 1. a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;     2. a sportépítmények mellett 122. §-ban meghatározott funkciók is létesíthetők;     3. a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható. | *„(2) A K-Rek/SZ-Sp1*~~, K-Rek/SZ-Sp2~~ *építési övezet területén*   * + 1. *a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;*     2. *a sportépítmények mellett 122. §-ban meghatározott funkciók is létesíthetők;*     3. *a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.”* |
|  | *(2) A R. 124.§ új (2a) bekezdéssel egészül ki:* |
|  | *„(2a) K-Rek/SZ-Sp2 építési övezet területén*   * + 1. *a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;*     2. *a sportépítmények mellett 122. §-ban meghatározott funkciók is létesíthetők;*     3. *új épület, létesítmény, sportterület kialakítása, helyének megválasztása, továbbá meglévő létesítmény, sportterület áthelyezése során a Szabályozási Terven fel nem tüntetett faállomány egyedszámának legalább kétharmadát meg kell őrizni, a vonatkozó kerületi rendelet együttes betartásával;*     4. *a Szabályozási Terven jelölt csúszásveszélyes terület igénybevételének egyedi feltételeit földtani, hidrogeológiai, mérnökgeológiai – szükség szerint mérésen alapuló – adatok és viszonyok figyelembevételével kell meghatározni és kizárólag az így előzetesen meghatározott egyedi feltételek betartásával megengedett a területen*        1. *a használat megváltoztatása,*        2. *építési tevékenység végzése,*        3. *terepkialakítás megváltoztatása (tereprendezés),*        4. *építmény rendeltetésének megváltoztatása;*     5. *a d) pont szerinti tervezett igénybevétel vonatkozásában az egyedi feltételeknek ki kell terjedniük legalább*        1. *a hatásterület kijelölésére, és*        2. *a stabilizálás műszaki megoldásának kidolgozására*   *a felszínmozgás és csúszás megelőzése és a hatásterület ingatlanjainak védelme érdekében;* |
|  | * + 1. *a Szabályozási Terven jelölt csúszásveszélyes területen a terepszint alatti és a terepszint feletti beépítési mérték együttes értéke nem haladhatja meg a telekterület 5%-át, a 2. melléklet táblázatában rögzített legnagyobb beépítési mérték együttes betartásával;*     2. *az elő- és oldalkertekben*        1. *a meglévő épületek, építmények építményrészek megtarthatók,*        2. *újonnan kizárólag kerítéssel egybeépített portaépület, közműlétesítmény, az épület, építmény megközelítését biztosító lépcső, lejtő és annak támfala, vagy a csúszásveszély miatt szükséges stabilizálás műszaki megoldásainak építményei, létesítményei alakíthatók ki;*        3. *a Körmöczy Zsuzsa lépcső felőli 20 méter mély előkertben a faállomány egyedszáma nem csökkenthető, kivéve ha a csúszásveszély miatt szükséges stabilizálás műszaki megoldása azt indokolja;*     3. *a Herman Ottó utca mentén új épület, sportlétesítmény a kialakult kerítéshez nem kerülhet 3 méternél közelebb;*     4. *a 2. melléklet táblázatában rögzített, az épületmagasságra vonatkozó magasabb érték kizárólag a Szabályozási Terven lehatárolt területen belül alkalmazható, ahol továbbá*         1. *nem kell figyelembe venni a lejtő felőli homlokzatmagasságra vonatkozó előírást, és*        2. *az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 151,0 mBf értéket, melynek meghatározásánál az OTÉK szerint figyelmen kívül hagyandó épületrésznek, tartozéknak tekintendők a tervtanács állásfoglalása alapján az épület díszítőelemeként is szolgáló, a tetőzeten kívül elhelyezett gépészeti szellőző berendezések hangcsillapító szerkezetei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem határolhatnak;* |
|  | * + 1. *a Szabályozási Terven feltüntetett építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonalon, a meglévő kerítés vonalában alakítható ki a közterületi határ az utca használatát biztosító keresztszelvény és űrszelvény biztosítására;*     2. *közhasználatú terület a teleknek az a része, mely a közterületi telekhatár és a telken belüli kerítésszakasz vagy a műemlék székház utcai homlokzata között helyezkedik el, melyen*        1. *a közhasználatot fenn kell tartani,*        2. *új kerítés kizárólag a meglévő vonalában létesíthető,*        3. *a Rhédey utca, a Kass János lépcső, a Herman Ottó utca mentén az utca használatát biztosító keresztszelvényt és űrszelvényt továbbra is biztosítani kell,*        4. *a Pasaréti út mentén a műemlék székház előtt a reprezentatív előkertet továbbra is fenn kell tartani;*     3. *a telken belüli kerékpár-elhelyezés szabályai:*         1. *csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő – a 4.c. melléklet szerint számított – többletkerékpárok legalább 2/3-ának helybiztosításáról szükséges gondoskodni, a meglévő kerékpártároló helyek számának megtartása mellett, és*        2. *az la) alpont szerint elhelyezendő kerékpárok számára a helybiztosítás kizárólag a térfelszínen vagy épületen belül a földszinten alakítható ki a Pasaréti út felőli kaputól, bejárattól biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséggel;*     4. *telken belül legalább 3 db egyenként legalább 9 férőhelyes kisbusz elhelyezésének helybiztosításáról szükséges gondoskodni;*     5. *felszíni parkoló létesíthető, melynek fásítását biztosítani kell, kivéve, ha azt terepszint alatti beépítés nem teszi lehetővé, mely esetben a felszíni parkoló legfeljebb 10 férőhelyes lehet;*     6. *a gépjármű-közlekedésre alkalmas utcák felőli telekhatárok mentén a kialakult gépjármű bejáratok száma nem növelhető.”* |
|  | *(3) A R. 124.§ új (5) bekezdéssel egészül ki:* |
|  | *„(5) K-Rek/SZ-P építési övezet területén*   * + 1. *a közhasználatot fenn kell tartani;*     2. *a 122.§ (1) bekezdésben meghatározottak közül kizárólag szabadtéri játszótér továbbá szabadtéri fittness eszköz létesíthető;*     3. *a 122.§ (2) bekezdésben meghatározottak közül kizárólag a működtetéshez szükséges rendeltetés céljára létesíthető épület a parkosított terület és a szabadtéri játszótér fenntartása érdekében;*     4. *felszíni parkoló nem létesíthető.”* |
|  | **3.§** |
|  | *(1) A R. 1. számú mellékletének 25-26. sorszámú szelvényei helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.* |
|  | *(2) A R. 2. számú mellékletének 12. táblázata helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.* |
|  | **4.§** |
|  | *Ez a rendelet a 20/2022.(I.27.) képviselő-testületi határozat mellékleteként elfogadott Településrendezési Szerződés alapján fennálló településrendezési kötelezettség tényének Étv. 30/A.§ (5) bekezdése szerinti ingatlan-nyilvántartási feljegyzés megtörténtének napján lép hatályba.* |

## Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének /2022. ( . .) önkormányzati rendelete

**Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

*„19. §*

*Az építményt úgy kell elhelyezni és megvalósítani, hogy az ne okozza a Szabályozási Terven jelölt értékes és egészséges fa kivágását. Egyéb, fel nem tüntetett egyedek esetén az épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során - a Hatodik rész kiegészítő előírása, vagy az övezet, építési övezet eltérő előírása hiányában - csak akkor nem kell tekintettel lenni a telken lévő fára, ha*

*a) zártsorú beépítési mód előírásai mellett a fa a telek beépítését és az előírt utca térfal kialakítást teljesen ellehetetleníti,*

*b) a 600 m2 vagy annál kisebb méretű telek esetében az építési hely több mint egyharmadát a fa koronája, gyökérzete elfoglalja, és ezzel a telek beépíthetőségét akadályozza,*

*c) régészeti érték figyelembevétele mellett a fa a telek szabályszerű beépítését akadályozza,*

*d) invazív, allergén fafajhoz tartozik, vagy - mandula és diófa egyedek kivételével – gyümölcsfa.”*

**2 §**

(1) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 124. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A **K-Rek/SZ-Sp1** építési övezetek területén

*a)* a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;

*b)* a sportépítmények mellett 122. §-ban meghatározott funkciók is létesíthetők;

*c)* a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.”

(2) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 124. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A **K-Rek/SZ-Sp2** építési övezetek területén

*a)* *a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;*

*b)* *a sportlétesítmények mellett a* ***122. §****-ban meghatározott funkciók is létesíthetők;*

*c)* *új épület, létesítmény, sportterület kialakítása, helyének megválasztása, továbbá meglévő létesítmény, sportterület áthelyezése során a Szabályozási Terven fel nem tüntetett faállomány egyedszámának legalább kétharmadát meg kell őrizni, a vonatkozó kerületi rendelet együttes betartásával;*

*d)* *a Szabályozási Terven jelölt csúszásveszélyes terület igénybevételének egyedi feltételeit földtani, hidrogeológiai, mérnökgeológiai - szükség szerint mérésen alapuló - adatok és viszonyok figyelembevételével kell meghatározni és kizárólag az így előzetesen meghatározott egyedi feltételek betartásával megengedett a területen:*

*da)* *a használat megváltoztatása,*

*db)* *építési tevékenység végzése,*

*dc)* *terepkialakítás megváltoztatása (tereprendezés),*

*dd)* *építmény rendeltetésének megváltoztatása;*

*e)* *a d) pont szerinti tervezett igénybevétel vonatkozásában az egyedi feltételeknek ki kell terjedniük legalább*

*ea)* *a hatásterület kijelölésére, és*

*eb)* *a stabilizálás műszaki megoldásának kidolgozására*

*a felszínmozgás és a csúszás megelőzése és a hatásterület ingatlanjainak védelme érdekében;*

*f)* *a Szabályozási Terven jelölt csúszásveszélyes területen a terepszint alatti és a terepszint feletti beépítési mérték együttes értéke nem haladhatja meg a telekterület 5%-át, a 2. melléklet táblázatában rögzített legnagyobb beépítési mérték együttes betartásával;*

*g)* *az elő- és oldalkertekben*

*ga)* *a meglévő épületek, építmények, építményrészek megtarthatók,*

*gb)* *újonnan kizárólag kerítéssel egybeépített portaépület, közműlétesítmény, az épület, építmény megközelítését biztosító lépcső, lejtő és annak támfala, vagy a csúszásveszély miatt szükséges stabilizálás műszaki megoldásainak építményei, létesítményei alakíthatóak ki,*

*gc)* *a Körmöczy Zsuzsa lépcső felőli 20 méter mély előkertben a faállomány egyedszáma nem csökkenthető, kivéve ha a csúszásveszély miatt szükséges stabilizálás műszaki megoldása azt indokolja;*

*h)* *a Herman Ottó utca mentén új épület, sportlétesítmény a kialakult kerítéshez nem kerülhet 3 méternél közelebb;*

*i)* *a 2. melléklet táblázatában rögzített, az épületmagasságra vonatkozó magasabb érték kizárólag a Szabályozási Terven lehatárolt területen belül alkalmazható, ahol továbbá*

*ia)* *nem kell figyelembe venni a lejtő felőli homlokzatmagasságra vonatkozó előírást, és*

*ib)* *az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 151,0 mBf értéket, melynek meghatározásánál az OTÉK szerint figyelmen kívül hagyandó épületrésznek, tartozéknak tekintendők a tervtanács állásfoglalása alapján az épület díszítőelemeként is szolgáló, a tetőzeten kívül elhelyezett gépészeti szellőző berendezések hangcsillapító szerkezetei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem határolhatnak;*

*j)* *a Szabályozási Terven feltüntetett építményhez kötött - geodéziailag pontosítandó - irányadó szabályozási vonalon, a meglévő kerítés vonalában alakítható ki a közterületi határ az utca használatát biztosító keresztszelvény és űrszelvény biztosítására;*

*k)* *közhasználatú terület a teleknek az a része, mely a közterületi telekhatár és a telken belüli kerítésszakasz vagy a műemlék székház utcai homlokzata között helyezkedik el, melyen*

*ka)* *a közhasználatot fenn kell tartani,*

*kb)* *új kerítés kizárólag a meglévő vonalában létesíthető,*

*kc)* *a Rhédey utca, a Kass János lépcső, a Herman Ottó utca mentén az utca használatát biztosító keresztszelvényt és űrszelvényt továbbra is biztosítani kell,*

*kd)* *a Pasaréti út mentén a műemlék székház előtt a reprezentatív előkertet továbbra is fenn kell tartani;*

*l)* *a telken belüli kerékpár-elhelyezés szabályai:*

*la)* *csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő - a 4.c. melléklet szerint számított - többletkerékpárok legalább 2/3-ának helybiztosításáról szükséges gondoskodni, a meglévő kerékpártároló helyek számának megtartása mellett, és*

*lb)* *az la) alpont szerint elhelyezendő kerékpárok számára a helybiztosítás kizárólag a térfelszínen vagy épületen belül a földszinten alakítható ki a Pasaréti út felőli kaputól, bejárattól biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséggel;*

*m)* *telken belül legalább 3 db egyenként legalább 9 férőhelyes kisbusz elhelyezésének helybiztosításáról szükséges gondoskodni;*

*n)* *felszíni parkoló létesíthető, melynek fásítását biztosítani kell, kivéve, ha azt terepszint alatt beépítés nem teszi lehetővé, mely esetben a felszíni parkoló legfeljebb 10 férőhelyes lehet;*

*o)* *a gépjármű-közlekedésre alkalmas utcák felőli telekhatárok mentén a kialakult gépjármű bejáratok száma nem növelhető.*”

(3) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 124. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) *A K-Rek/SZ-P építési övezet területén*

*a)* *a közhasználatot fenn kell tartani;*

*b)* *a 122. § (1) bekezdésében meghatározottak közül kizárólag szabadtéri játszótér továbbá szabadtéri fitnesz eszköz létesíthető;*

*c)* *a 122. § (2) bekezdésében meghatározottak közül kizárólag a működtetéshez szükséges rendeltetés céljára létesíthető épület a parkosított terület és a szabadtéri játszótér fenntartása érdekében;*

*d)* *felszíni parkoló nem létesíthető.*”

**3. §**

Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 25. és 26. sorszámú szelvényei helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

**4. §**

Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

**5. §**

Ez a rendelet a 20/2022.(I.27.) képviselő-testületi határozat mellékleteként elfogadott Településrendezési Szerződés alapján fennálló településrendezési kötelezettség tényének Étv. 30/A.§ (5) bekezdése szerinti ingatlan-nyilvántartási feljegyzés megtörténtének napján lép hatályba.

|  |  |
| --- | --- |
| **Őrsi Gergely** **polgármester** | **dr. Szalai Tibor** **jegyző** |

## INDOKOLÁS

Általános indokolás

A Budapest Főváros II. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 2019. december 31-én lépett hatályba. Összhangban a 198/2016.(VII.13.) Korm. rendelet rendelkezéseivel, a Vasas Sport Club területére vonatkozó, KÉSZ módosítási eljárás megindításához a Képviselő-testület a 359/2020.(XI.30.) számú határozatában hozzájárult.

Jelen módosító rendelet a fentiek alapján készült el.

Részletes indokolás

**Az 1-2. §-hoz**

A K-Rek jelű építési övezetek részletes előírásai kiegészítésre kerülnek. K-Rek/SZ-Sp2 és K‑Rek/SZ-P jelű új építési övezetek kerülnek meghatározásra.

**A 3-4. §-hoz**

A KÉSZ mellékletek változásait tartalmazza.

**Az 5. §-hoz**

A hatálybalépést tartalmazza.







































