……….… (sz.) napirend

Előterjesztve:   
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Tárgy**: | Javaslat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosítására — Budapest II. kerület, belterület 15788/2 hrsz-ú telket érintő, Törökvész út – Csatárka út – Felső Zöldmáli út – Pitypang utca által határolt területre vonatkozóan. | |
|  |  |  |
| **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 II. kerületi Törökvészi út és Csatárka utca találkozásánál lévő 15788/2 helyrajzi számú ingatlanon ideiglenes jelleggel már működő szabadtéri piac- és rendezvényterület állandó jellegű kialakítása kapcsán a terület tulajdonosa (MOL), illetve üzemeltetője (Pasa Piac Kft.) megrendelte a Telepítési és Beépítési Tanulmánytervet (a továbbiakban: **TTT.**) Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft-től.

A területen működő Hello Buda gasztroudvar képviseletében Potoczky Csaba jár el. A **TTT.** célja — a terület adottságainak és a településrendezési kötelezettségek és jogszabályok figyelembe vétele mellett — fejlesztési beavatkozások megfogalmazása, a hely hosszú távú működése érdekében.

A jelen előterjesztés szerinti KÉSZ (eseti) módosításának lezárását több önkormányzati döntés előzte meg:

* A tervezett beruházás megvalósulásához szükséges KÉSZ módosítási eljárás megindításáról a Képviselő-testület a 176/2022.(V.31.) számú határozatában döntött.
* A Képviselő-testület a 175/2022.(V.31.) számú határozatában, az elfogadott TTT alapján döntött a Településrendezési szerződés előkészítéséről.
* Az elfogadott TTT alapján a Hivatalunk a Fővároshoz kérelmet nyújtott be, mellyel kapcsolatban a Fővárosi Közgyűlés Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottság 98/2022.(X.25.) számú határozatában döntött a Törökvész út és Csatárka utca csomópontra vonatkozóan a TSZT és FRSZ módosítási eljárásának megindításáról.

Továbbá Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 19/2023.(VII.10.) önkormányzati rendelete módosította a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) (a továbbiakban: FRSZ) önkormányzati rendeletét. Budapest Fővárosi Közgyűlés 577/2023.(VI.28.) számú határozatával elfogadta az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) módosítását azzal, hogy az az FRSZ módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének időpontjától alkalmazható. A fővárosi döntések figyelembe vétele alapján kijelenthető, hogy a jelen előterjesztetésben szereplő KÉSZ-módosító rendelet tervezete nem ellentétes a fővárosi rendelkezésekkel.

* Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága a Képviselő-testület átruházott hatáskörében hozott 20/2023.(II.22.) határozatában döntött arról, hogy a KÉSZ módosítással összefüggésben nem tartja szükségesnek vizsgálat készítését.
* A KÉSZ-módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmára vonatkozó ún. „Feljegyzés”-t Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete 309/2022.(IX.29.) számú határozatával fogadta el.
* A tervezetek egyeztetése *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Új.TRK.) alapján egyszerűsített eljárás szerint történt. Önkormányzatunk 2023. február 28. és március 17. között a partnerségi egyeztetést lefolytatta. Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága az eljárás során beérkezett véleményekről átruházott hatáskörben 38/2023.(IV.26.) számú határozatában döntött.
* Az Új.TRK. 68.§ (2) bekezdés c) és d) pontjában foglaltaknak megfelelően, az állami főépítész kezdeményezésére 2023.05.17-re összehívott egyeztető tárgyalást követően, a KÉSZ- módosítási dokumentáció kiegészítésre/pontosításra került, ennek megfelelően záró szakmai véleményét *(előterjesztés 1. melléklet)* az állami főépítész kialakította. A tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.
* A Képviselő-testület a 304/2023.(VI.27.) számú képviselő-testületi határozatában arról döntött, hogy a 175/2022.(V.31.) számú határozatában elfogadott Telepítési tanulmányterv alapján a Településrendezési szerződést megköti. Ezzel összhangban a „Z1030720/2023” pénzügyi nyilvántartási számú, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és a MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft. (fejlesztő) között 2023. szeptember 5. napján aláírásra került a településrendezési szerződés. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat javára történő településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésével kapcsolatos kérelem 2023. szeptember 06-án benyújtásra került.

**Az elfogadási és hatálybaléptetési szakasz**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (6) bekezdése, továbbá az Új.TRK. 72. § (1) bekezdésének rendelkezései szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszközök nyilvánosságáról annak E-TÉR rendszerbe történő feltöltésével.

A KÉSZ-módosítás hatályba lépésével egy időben jogalap keletkezik a 304/2023.(VI.27.) képviselő-testületi határozat mellékleteként elfogadott Településrendezési Szerződés rendelkezései szerint meghatározott keretösszeg fejlesztő részéről történő átadására az önkormányzati célok megvalósítása érdekében.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot fogadja el, majd ezt követően – a minősített többség szabályai szerint – alkossa meg rendeletét a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet — a Hello-Buda-projekt területére vonatkozó — módosítása tárgyában.

**Határozati javaslat**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet - Hello-Buda-projekt területére vonatkozó - módosításának egyeztető tárgyalásán elhangzott vélemények megismerését követően az Állami Főépítész BP/1701/00068-10/2023 ügyiratszámú záró szakmai véleményében foglaltakat elfogadja.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. szeptember 30.

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

Budapest, 2023. szeptember 19.

**Örsi Gergely**

polgármester

| **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, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjaiban, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével; Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településterv, a településtervi arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 27/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelete szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el: |
|  | **1.§** |
|  | Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 118.§-a a következő (18a) bekezdéssel egészül ki: |
|  | *„(18a) A Vi-2/SZ-39 építési övezetben*   * + 1. *a 112.§ (1) bekezdésben foglaltak közül a kulturális, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésekre vonatkozóan a parkolási kötelezettség a b) pont szerint keletkezik és a c) pont szerinti kedvezmény vehető igénybe;*     2. *az a) pontban rögzített rendeltetések esetén személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség csak akkor keletkezik, ha a 43.§ (1) bekezdés szerint számított gépjárművek száma*        1. *meghaladja a 20 db-ot, vagy*        2. *nem haladja meg a 20 db-ot, de a határoló közterületek mentén a közterületi parkolók száma nem éri el a 43.§ (1) bekezdés szerint számított gépjárművek számának felét;*     3. *amennyiben a b) pont szerint van a személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség, annak számítása során parkolási férőhelyszám kedvezmény vehető igénybe*         1. *a ba) alpont szerinti esetben legfeljebb 20 db férőhelyig;*        2. *a bb) alpont szerinti esetben legfeljebb a bb) alpont szerinti közterületi parkolók darabszámáig;*     4. *kereskedelmi, vendéglátó és egyéb rendszeres áruszállítást igénylő rendeltetéshez kapcsolódó várakozó- és rakodóhelyet telken belül kell biztosítani*        1. *épületben, vagy külön e célból elkülönített térfelszíni kialakítással, és*   *db) olyan méretben, mely a teljes várakozó- és rakodóigényt kielégíti, de térfelszíni kialakítás esetén legalább 50 m2 területtel;*   * + 1. *kereskedelmi, vendéglátó rendeltetéshez szükséges raktározás, hulladéktárolás és az ezzel kapcsolatos manipuláció számára épületen belül kell helyet biztosítani;*     2. *a Szabályozási Terven a „§2” jelű szöveges szabályozási elemmel jelölt szakaszon hanggátló szerkezet alakítható ki, úgy, hogy annak legmagasabb pontja legfeljebb 2 méterrel haladhatja meg az előírt épületmagasságot;*     3. *a Szabályozási Terven jelölt „zöldfelületként megtartandó / kialakítandó terület” lehatárolás telekre eső területe*        1. *legalább 50%-ban alá nem épített zöldfelületként vagy pinceszint vagy földszint fölötti intenzív zöldtetőként alakítandó ki, és*        2. *az építési hely figyelembevételével építhető be;*     4. *a Szabályozási Terven a „§1” jelű szöveges szabályozási elemmel jelölt oldalkertben sövényt kell telepíteni.”* |
|  | **2.§** |
|  | *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 22. sorszámú szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.* |
|  | **3.§** |
|  | *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 10b táblázata helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.* |
|  | **4.§** |
|  | *Ez a rendelet a 304/2023. (VI. 27.) számú 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 /2023. ( . .) 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, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjaiban, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével; Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településterv, a településtervi arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 27/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelete szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:

**1. §**

A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 118. §-a a következő (18a) bekezdéssel egészül ki:

„(18a) A Vi-2/SZ-39 építési övezetben

*a)* a 112. § (1) bekezdésben foglaltak közül a kulturális, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésekre vonatkozóan a parkolási kötelezettség a b) pont szerint keletkezik és a c) pont szerinti kedvezmény vehető igénybe;

*b)* az a) pontban rögzített rendeltetések esetén személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség csak akkor keletkezik, ha a 43. § (1) bekezdés szerint számított gépjárművek száma

*ba)* meghaladja a 20 db-ot, vagy

*bb)* nem haladja meg a 20 db-ot, de a határoló közterületek mentén a közterületi parkolók száma nem éri el a 43. § (1) bekezdés szerint számított gépjárművek számának felét;

*c)* amennyiben a b) pont szerint van a személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség, annak számítása során parkolási férőhelyszám kedvezmény vehető igénybe

*ca)* a ba) alpont szerinti esetben legfeljebb 20 db férőhelyig,

*cb)* a bb) alpont szerinti esetben legfeljebb a bb) alpont szerinti közterületi parkolók darabszámáig;

*d)* kereskedelmi, vendéglátó és egyéb rendszeres áruszállítást igénylő rendeltetéshez kapcsolódó várakozó- és rakodóhelyet telken belül kell biztosítani

*da)* épületben, vagy külön e célból elkülönített térfelszíni kialakítással, és

*db)* olyan méretben, mely a teljes várakozó- és rakodóigényt kielégíti, de térfelszíni kialakítás esetén legalább 50 m2 területtel;

*e)* kereskedelmi, vendéglátó rendeltetéshez szükséges raktározás, hulladéktárolás és az ezzel kapcsolatos manipuláció számára épületen belül kell helyet biztosítani;

*f)* a Szabályozási Terven a „§2” jelű szöveges szabályozási elemmel jelölt szakaszon hanggátló szerkezet alakítható ki, úgy, hogy annak legmagasabb pontja legfeljebb 2 méterrel haladhatja meg az előírt épületmagasságot;

*g)* a Szabályozási Terven jelölt „zöldfelületként megtartandó / kialakítandó terület” lehatárolás telekre eső területe

*ga)* legalább 50%-ban alá nem épített zöldfelületként vagy pinceszint vagy földszint fölötti intenzív zöldtetőként alakítandó ki, és

*gb)* az építési hely figyelembevételével építhető be;

*h)* a Szabályozási Terven a „§1” jelű szöveges szabályozási elemmel jelölt oldalkertben sövényt kell telepíteni.”

**2. §**

Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 22. sorszámú szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

**3. §**

Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 10b táblázata helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

**4. §**

Ez a rendelet a 304/2023. (VI. 27.) számú 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.

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

*1. melléklet a /2023. ( . .) önkormányzati rendelethez*

(lásd külön térképen)

*2. melléklet a /2023. ( . .) önkormányzati rendelethez*

*„2. melléklet a 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez*

*10b. táblázat*

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2. MELLÉKLET** | | | | | | | | **Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ***10b.*** | | | ***táblázat*** | |
|  | | A | | | | B | | **C** | | **D** | | **E** | | | **F** | **G** | **H** | | | **I** | | **J** | | | **K** | **L** | | | **M** | | | **N** | **O** |
| 1. | | terület-  felhasználási  kategória: | | | | **beépítési mód** | | **BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA** | | | | |
| 2. | | **a telek** | | | | | | | | | | | | | | | | | **az épület** | | | |
| **legkisebb** | | | | | | | | **legnagyobb** | | | | | | | | | **legnagyobb** | | | |
| 3. | | **Vi-2** | | | | **területe (m2)** | | **szélessége (m)** | | **mélysége (m)** | | | **zöldfelületi aránya (%)** | **beépítési mértéke terepszint** | | | | **szintterületi mutatója** | | | | | **épületmagassága (m)** | **Pmu v. lejtő felőli**  **homlokzatmagasság v.**  **épület legmagasabb pontja (m)** | | | **általános szintterület osztószáma** | | | **telekterület alapján** | **egyedi előírás alapján** |
| 4. | | övezetcsoport | | | | **felett (%)** | **alatt (%)** | | | **általános (m2/m2)** | | **parkolási (m2/m2)** | | |
| 5. | | **ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:** | | | | B | | **T** | | **Tsz** | | **Tm** | | | **Z %** | **B%\_TF** | **B%\_TA** | | | **SZTM\_á** | | **SZTM\_p** | | | **Ém** | **Pmu v. HL v. Élp** | | |
| 6. | | Vi-2/SZ-26 | | | | SZ | | 1000 | | 18 | | - | | | 35 | 40 | 100 | | | 1.2 | | 0.6 | | | 9 | - | | | - | | | §/1 | - |
| 7. | | Vi-2/SZ-27 | | | | SZ | | - | | - | | - | | | 25 | 50 | 75 | | | 0.5 /KH 0.5 /A 1,5 | | 0.35 | | | 7.5 | - | | | x | | | x | x |
| 8. | | Vi-2/SZ-28 | | | | SZ | | 700 | | 18 | | - | | | 35 | 55 | 100 | | | 1.65 /KH 0.5 | | 1.15 | | | 9 | - | | | x | | | x | x |
| 9. | | Vi-2/SZ-29 | | | | SZ | | 1000 | | 20 | | 30 | | | 70 | 15 | 25 | | | 0.4 | | 0.3 | | | 7.5 | - | | | x | | | x | x |
| 10. | | Vi-2/SZ-30 | | | | SZ | | 1000 | | 18 | | - | | | 35 | 40 | 100 | | | 1.2 /KH 0.5 | | 0.85 | | | 9 | - | | | x | | | x | x |
| 11. | | Vi-2/SZ-31 | | | | SZ | | 2500 | | - | | - | | | 50 | 30 | 45 | | | 0.8 | | 0.55 | | | 6 | - | | | x | | | x | x |
| 12. | | Vi-2/SZ-32 | | | | SZ | | - | | - | | - | | | 70 | 20 | 30 | | | 0.35 | | 0.25 | | | 6 | - | | | x | | | x | x |
| 13. | | Vi-2/SZ-33 | | | | SZ | | 2000 | | - | | - | | | 50 | 10 | 15 | | | 0.2 /KH 0.5 | | 0.1 | | | 6 | - | | | x | | | x | x |
| 14. | | Vi-2/SZ-34 | | | | SZ | | 19000 | | - | | - | | | 60 | 20 | 20 | | | 0.5 | | 0.3 | | | 14.5 | - | | | x | | | x | x |
| 15. | | Vi-2/SZ-35 | | | | SZ | | 4000 | | - | | - | | | 60 | 10 | 10 | | | 0.3 | | 0.1 | | | 14.5 | - | | | x | | | x | x |
| 16. | | Vi-2/SZ-36 | | | | SZ | | 2500 | | - | | - | | | 35 | 30 | 45 | | | 0.8 /KH 0.2 | | 0.55 | | | 6 | - | | | x | | | x | x |
| 17. | | Vi-2/SZ-37 | | | | SZ | | 1000 | | - | | - | | | 60 | 25 | 40 | | | 0.6 /KH 0.4 | | 0.4 | | | 6 /  § 4.5 | - | | | - | | | §/1 | - |
| 17a. | | Vi-2/SZ-38 | | | | SZ | | 1000 | | 20 | | - | | | 30 /  A 20 | 45 | 50 | | | 1.0 | | 0.2 | | | 7.5 | - | | | x | | | x | x |
| 17b. | | Vi-2/SZ-39 | | | | SZ | | 2000 | | - | | - | | | 35 | 35 | 35 | | | 0.5 | | 0.1 | | | 6 | - | | | x | | | x | x |
| 18. | | Vi-2/SZ-L1 | | | | SZ | | 5000 | | - | | - | | | 65 | 20 | 30 | | | 0.75 | | 0.5 | | | 12.5 | - | | | 240 | | | - | - |
| 19. | | Vi-2/SZ-L2 | | | | SZ | | 1000 | | - | | - | | | 65 | 20 | 30 | | | 0.75 | | 0.5 | | | 9.5 | - | | | 60 | | | - | - |
| 20. | | Vi-2/SZ-L3 | | | | SZ | | 1000 | | 20 | | 30 | | | 75 | 15 | 25 | | | 0.4 | | 0.3 | | | 7.5 | - | | | - | | | §/1 | - |
| 21. | | Vi-2/SZ-L4 | | | | SZ | | 1000 | | - | | - | | | 75 | 15 | 25 | | | 0.4 | | 0.2 | | | 6 | - | | | - | | | §/1 | - |
| 22. | | Vi-2/SZ-L5 | | | | SZ | | 1000 | | - | | - | | | 75 | 15 | 25 | | | 0.4 | | 0.2 | | | 7.5 | - | | | - | | | §/1 | - |
| 23. | | Vi-2/SZ-L6 | | | | SZ | | 1000 | | - | | - | | | 75 | 15 | 25 | | | 0.4 | | 0.3 | | | 6 | - | | | - | | | §/1 | - |
| 24. | | Vi-2/Z-1 | | | | Z | | - | | - | | - | | | 25 / § | 55 /  § 100 | 100 | | | 2.5 /KH 0.5 | | 1.65 | | | 9 | - | | | x | | | x | x |
| 25. | | Vi-2/Z-2 | | | | Z | | 1200 | | - | | - | | | 20 | 55 /  § 100 | 100 | | | 1.2 /KH 0.5 | | 0.85 | | | 9 | - | | | x | | | x | x |
| 26. | | Vi-2/Z-3 | | | | Z | | 5000 | | 18 | | - | | | 35 | 55 | 100 | | | 1.2 /KH 0.5 | | 0.85 | | | 9 | - | | | x | | | x | x |
| 27. | | Vi-2/Z-4 | | | | Z | | 800 | | - | | - | | | 50 | 35 | 55 | | | 0.8 /KH 0.5 | | 0.6 | | | 7.5 | - | | | x | | | x | x |
| 28. | | Vi-2/P | | | | - | | - | | - | | - | | | - | - | - | | | - | | - | | | - | - | | | x | | | x | x |
| 29. | |  | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  | | |  | |  | | |  |  | | |  | | |  |  |
| 30. | |  | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  | | |  | |  | | |  |  | | |  | | |  |  |
| 31. | |  | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  | | |  | |  | | |  |  | | |  | | |  |  |
| 32. | |  | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  | | |  | |  | | |  |  | | |  | | |  |  |
| 33. | |  | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  | | |  | |  | | |  |  | | |  | | |  |  |
| 34. | |  | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  | | |  | |  | | |  |  | | |  | | |  |  |
| 35. | |  | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  | | |  | |  | | |  |  | | |  | | |  |  |
| 36. | |  | | | |  | |  | |  | |  | | |  |  |  | | |  | |  | | |  |  | | |  | | |  |  |
|  | ***Beépítési mód*** | | | | ***Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés*** | | | | | | ***Alkalmazási feltétel*** | | | | | | ***Kedvezmények esetei*** | | | | ***Magasságok*** | | | | | | ***Önálló rendeltetési egységek száma*** | | | | | | |
| **SZ**  **O**  **Z** | | **=**  **=**  **=** | szabadonálló  oldalhatáron álló  zártsorú | **AI**  **EI**  **Te**  **Sp**  **Á**  **P**  **B** | | **=**  **=**  **=**  **=**  **=**  **=**  **=** | | alapintézmény  intézmény domináns  templom  sportpálya  jelentős állomás  parkoló  benzinkút | | **A**  **L**  **S**  **PP**  **-** | | **=**  **=**  **=**  **=**  **=** | alapintézmény, intézmény esetén  lakásrendeltetés esetén  saroktelek esetén  parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén  nincs előírt / nem alkalmazott paraméter | | | **§**  **KH** | **=**  **=** | előírásában szereplő feltétel szerint  közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet) | | **Ém**  **Pmu**  **HL**  **Élp**  **§**  **-** | | **=**  **=**  **=**  **=**  **=**  **=** | épületmagasság  utcai párkánymagasság  lejtő felőli homlokzatmagasság  épület legmagasabb pontja  előírás szerint  nincs előírt / nem alkalmazott paraméter | | | **X**  **-**  **§/1**  **§/2**  **§** | =  =  =  =  = | | lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter  nincs előírt / nem alkalmazott paraméter  57. § (4) a) szerint  57. § (4) b) szerint  előírás szerint | | | |
| ***megjegyzés:*** | | | | ***OTÉK eltéréssel*** | | |
|  | | | | ***FRSZ 20.§ (2) alapján*** | | |

Általános indokolás

Budapest Főváros II. Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 2019. december 31-én lépett hatályba. A 15788/2 HRSZ‐ú telket érintő, Törökvész út – Csatárka út –Felső Zöldmáli út – Pitypang u. által határolt területre vonatkozó, KÉSZ módosítási eljárás megindításához a Képviselő-testület a 176/2022. (V. 31.) és 309/2022. (IX. 29.) számú határozatai szerint hozzájárult. Jelen rendelet az említett képviselő-testületi határozatok alapján készült el.

Részletes indokolás

**Az 1. §-hoz**

Az Vi-2 jelű építési övezetek részletes előírásait egészíti ki úgy, hogy egy új építési övezetet (Vi‐2/SZ‐39) határoz meg. Ennek megfelelően az új építési övezetre vonatkozó szabályozást és annak úgynevezett részterületére vonatkozó további előírásokat tartalmaz.

**A 2. §-hoz és a 3. §-hoz**

Az új építési övezettel összefüggő melléklet-módosításokat tartalmazza. A KÉSZ 2. melléklet kiegészül az új építési övezettel (10b. táblázat 17b. sor).

**A 4. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

lásd külön dokumentumban