



III. KÖTET:
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
RENDELET-TERVEZET

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA
ALBERTFALVA VÁROSRESZ

Galvani út – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület

ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSE

Dokumentáció a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti szakaszra

2018.01.



C.D.C.
Településfejlesztési
Tervező és Tanácsadó Kft.

MEGBÍZÓ:



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41.

képviseli: dr Hoffmann Tamás polgármester

kapcsolattartó, konzulens: Takács Viktor főépítész

GENERÁLTERVEZŐ:



C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.


1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

TERVEZŐI LISTA

VÁROSEPÍTÉSZET

Kerekes György


(TT/1 01-2777)

településtervezési vezető
tervező

Verebély-Papp Tibor



okleveles településmérnök


Schild Dorottya



okleveles településmérnök

KÖZLEKEDÉS


Rhorer Ádám


(Tkö 01-3157)

okleveles építőmérnök

KÖZMŰVEK

Hanczár Zsoltné


(TE/TH/TV 01-2418)

okleveles gépészmérnök,
városépítési és
városgazdasági szakmérnök


Csima-Takács Judit



okleveles tájépítésmérnök


**TÁJRENDEZÉS,
ZÖLDFELÜLETEK ÉS
KÖRNYEZETVÉDELEM**

Cs. Tátrai Judit


(K/1 13-0031)

okleveles kertészmérnök

Sági Ilona


(K/1 01-5065)

okleveles kertészmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása.....	4
Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat	5
Általános szabályozó, védelmi és korlátozó előírások	7
A parkolás biztosításának módjára, a parkolóhely-építési kötelezettségére és annak megváltására vonatkozó szabályok	20
Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - lakóterületek	22
Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - vegyes területek.....	28
Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - gazdasági területek.....	30
Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - különleges beépítésre szánt területek.....	31
Beépítésre nem szánt övezetek előírásai - közlekedési területek.....	33
Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai - vízgazdálkodási területek	35
Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai – zöldterületek és erdőterületek.....	36
Különleges beépítésre nem szánt területek	38
1. MELLÉKLET	40
1.a melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMEL (KÉSZ-1A tervlap)	40
1.b melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG ELEMEL (KÉSZ-1B tervlap)	40
1.c melléklet: ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI	40
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI.....	41
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK	41
LAKÓTERÜLETEK	41
VEGYES TERÜLETEK	49
GAZDASÁGI TERÜLETEK.....	51
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK.....	52
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI.....	54
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK.....	54
ZÖLDTERÜLETEK.....	55
ERDŐTERÜLETEK.....	56
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	57
2. MELLÉKLET: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése	59
3. MELLÉKLET	61
A parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő mellékletek:	61
3.a. melléklet: Parkolási zónák - térkép.....	61
3.b. melléklet: Parkolási zónák területi lehatárolása	61
3.c. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA területén.....	61

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

...../2018. (.....) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület Galvani út – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) Budapest XI. kerület Galvani út – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által, az 1.a mellékletben lehatárolt területen építmény elhelyezésére területet felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt építési munka),
- a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (továbbiakban Étv),
 - b) az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK),
 - c) a telekalakításról szóló rendelet és
 - d) a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ),
- együttes alkalmazásával szabad.
- (2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.
- (3) A rendelet mellékletei:
- a) 1.a. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek (KÉSZ-9/1A tervlap),
 - b) 1.a.-jm melléklet: Jelmagyarázat - Szabályozási terv – Szabályozási elemek (KÉSZ-9/1A-JM tervlap),

- c) 1.b. melléklet: Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (KÉSZ-9/1B tervlap),
- d) 1.c. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei,
- e) 2. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése,
- f) 3. melléklet:: A parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő mellékletek, amelyen belül:
 - fa) 3.a. melléklet: Parkolási zónák – térkép,
 - fb) 3.b. melléklet: Parkolási zónák területi lehatárolása,
 - fc) 3.c. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA és az ELŐVÁROSI ZÓNA területén,

Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Beépítés szempontjából kialakult telektömb*: meglévő telekszerkezet kiépített nyomvonalas infrastruktúrával, kiszolgáló közterületekkel, és a telektömb építési telkeinek 75 %-a beépített. A tömbben a foghíjtelkek aránya legfeljebb 25 %.
2. *Építési hely terepszint alatt beépíthető része*: Az építési hely terepszint alatti építmény(rész)ek elhelyezésére kijelölt része, ahol a rendezett terepszint fölé legfeljebb a megközelítéshez és a biztonságos üzemeltetéshez szükséges építmény(rész)ek (lift, lépcső, gépészet, szellőző, katasztrófavédelem), berendezések emelkedhetnek, a megengedett legnagyobb beépítettség keretei között. A térszín alatti építési hely által meghatározott területen kívül nem helyezhető el földalatti épület(rész), csak a metróhoz kapcsolódó műszaki létesítmény (pl. metróalagút)
3. *Építési sáv*: az elő- és hátsó kerteket meghatározó, és ezáltal a telken belüli építési hely mélységet kijelölő sáv, amin belül a telekalakítással kialakuló telkeken a beépítési módnak megfelelően változhat az oldalkert szélessége.
4. *Közlekedési zöldfelület*: közlekedési rendeltetésű terület növényzettel fedett, zöldfelületként kialakított és fenntartott része (p.: elválasztó sáv, utak menti zöldfelületek, terelőszigetek).
5. *Pavilon*: közterületen lévő, szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, talajhoz rögzített, vagy azon álló építmény.
6. *Szabályozási szélesség*: közterületek – meglévő és tervezett – határvonalai közötti távolság.
7. *Telek átlagos lejtése*: a telek lejtésének az épület (beépítetlen teleknél az építési hely) tengelyvonalában mért százalékban kifejezett mértéke.
8. *Törzsmérő*: a fa törzsének 1 m magasságban mért átmérője centiméterben.
9. *Útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 6 cm törzsmérőt meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

- 10. *Funkció:*** a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés”-ének fogalmával.
- 11. *Intézményi rendeltetés:*** a közösségi rendeltetés fogalmával megegyező minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetés pl.: közigazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és művelődési intézmény, könyvtár, múzeum, kollégium, gyermek-, diák-, nevelőotthon, munkás- és nővérszállás, szociális otthon, idősek otthona.
- 12. *Kialakult telektömb:*** meglévő, építési telkekből álló kialakult szerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas, az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított tömb.
- 13. *Közhasználat céljára átadható magánút:*** Közhasználatra korlátozás nélkül megnyitott, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek.
- 14. *Közhasználat céljára átadható magánterület:*** A telek közhasználatra időbeni korlátozás nélkül megnyitott része.
- 15. *Szintterületi mutató (szm):*** Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke az általános szintterületi mutató értékének (szmá) és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók– a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékének (szmp) összege ($szm = szmá + szmp$).

II. Fejezet

Általános szabályozó, védelmi és korlátozó előírások

A városképi illeszkedés általános szabályai

3. §

- (1) Az illeszkedés általános szabályai csak az építési övezeti paraméterek figyelembevételével alkalmazhatók.
- (2) Beépítés szempontjából kialakult telektömbben az épület elhelyezésének módját az építési övezetben meghatározott, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
 - a) Előkert nélküli utcafépi karakternél, az oldalkerti telekhatároknál a meglévő épületsíkokhoz szükséges igazodni (szabadonálló, oldalhatáron álló, zárt sorú beépítési módnál is).
 - b) A kötelező építési vonaltól, építészeti tagolást szolgálva, illeszkedési szempontból indokolt esetben el lehet térni, de az eltérés az oldalhatárokon takaratlan tűzfalszakaszokat nem keletkeztethet.
 - c) Előkertes utcafépi karakternél a jellemző építési vonalhoz kell igazodni új épület elhelyezésénél, az érintett utcaszakasz kialakult előkert méretét szűkíteni nem lehet.
 - d) Foghíj és beépítetlen saroktelek esetében: az építési vonalnak illeszkednie kell a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének közterületi építési vonalaihoz, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik, vagy ha az illeszkedési szempontok az ettől való eltérést indokolják.
- (3) Már kialakult zárt sorú beépítésű területen épület közterület felőli homlokzatmagassága a két oldalról szomszédos, az építési övezet előírásainak megfelelő 2-2 épület magasságának számtani középátlóját legfeljebb 0,5 m-rel lépheti túl. Ennél nagyobb eltérés az építési övezetben megengedett nagyobb beépítési magasság ellenére sem engedélyezett.
- (4) Épület díszkivilágítása és reklámvilágítása szomszédos vagy szemközti épület használatát zavaró módon nem alakítható ki.

Zöldfelületek

4. §

- (1) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő zöldfelület és termőtalaj védelméről az építtetőnek kell gondoskodnia.
- (2) Az 1.a.mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részét minimum 70%-ban zöldfelületként kell kialakítani és azt háromszintes növényállománnyal kell telepíteni.
- (3) Az 1.a.mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén kizárólag kerti építmény helyezhető el.

- (4) A telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén a (2) bekezdésben foglaltak betartása mellett a telkek megközelítését szolgáló burkolt felületet ki lehet alakítani.
- (5) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m²-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, kivéve ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik.

Tereprendezés

5. §

- (1) Tereprendezés úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 m-es területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, akkor a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.
- (2) A mértékadó árvízszintre történő feltöltés esetén az (1) bekezdéstől el lehet térni, azonban az árvízszint elérése felett figyelembe kell venni.

Talaj

6. §

- (1) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.
- (2) Ha a bontási-építési munka során szennyeződött a talaj, vagy szennyezett talaj kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak a vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak megfelelően történhet. A terület kármentesítését az építtetőnek kell elvégeznie.
- (3) A kerület igazgatási területén kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.

Levegőminőség

7. §

- (1) 100 lakást meghaladó lakóparkok esetében vizsgálni kell a háttér-légszennyezettséget. Ha a háttér-légszennyezettség értéke bármely szennyező komponens esetében meghaladja az éves egészségügyi határértéket, akkor ezen a területen lakóingatlan építése nem lehetséges.
- (2) A 100 lakást meghaladó, egyedi gáztüzeléssel megvalósítandó lakóparkoknál modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen kialakuló szennyező gócpontokat (áramlástan vizsgálatok).
- (3) Irodaházak és 100 lakást meghaladó lakóparkok építésénél gazdaságossági számításokkal meg kell határozni a távhőellátás kiépítésének lehetőségét. Ezen épületeknél egyedi gázfűtés csak akkor lehetséges, ha a távhőellátás kiépítése gazdaságtalanul valósítható meg, és az egyedi gáztüzelés hatásterületén a háttér-légszennyezettség a beruházás okozta háttér-légszennyezettség növekedéssel sem haladja meg az éves egészségügyi határértéket.

Zajvédelem

8. §

A kerületet érintő és határértékeket meghaladó zaj és rezgésterhelések megszüntetése – jelentős csökkentése érdekében a legkorszerűbb megoldásokat kell alkalmazni. A zajvédelmi létesítmények építése, kialakítása, kezelése, fenntartása a tulajdonos illetve az üzemeltető feladata.

Vízminőség

9. §

- (1) Belterületen és karsztos területen új létesítmény szennyvizét közcsontrába kell bevezetni. Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcsontra hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodni kell.
- (2) Új tevékenység megkezdésekor az előtisztító létesítését elő lehet írni. Az előtisztításról a keletkeztetőnek kell gondoskodni.
- (3) Előtisztító csak ellenőrzés mellett üzemeltethető. Az ezekben felfogott szennyezést, szennyvíziszapot a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.
- (4) Belterületen vezetékes vízellátás csak teljes csatornázottság mellett létesíthető, illetve bővíthető.
- (5) 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, föld alatti létesítmények elhelyezése csak talajmechanikai szakvélemény alapján, a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.
- (6) A felszíni vízelvezetési rendszerek csak a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető rendszer és a szivárgó rendszerre vonatkozó vízjogi engedélyek és a befogadó üzemeltetőjének engedélyével/hozzájárulásával kivitelezhetők.
- (7) A felszínmozgás-veszélyes, mélyfekvésű területek és egyéb építés-alkalmasság szempontjából veszélyes területek esetében 50 m²-t meghaladó alapterületű építményt csak a geológiai adottságokat figyelembe véve lehet építeni.

Megújuló-energia használata és hőszigetelés

10. §

Irodák és lakóparkok építése esetén vizsgálni kell a beruházás által előidézendő hőszigetelés nagyságát. Tervezett beruházás eredményeként újonnan nem alakulhat ki hősziget.

Közművek elhelyezésének általános előírásai

11. §

- (1) Gáznyomásszabályozót beépítésre nem szánt belterületen csak terepszint alatt lehet elhelyezni.

- (2) Új belterületi közterületek kialakítása esetén légvezetékes közműhálózat nem tervezhető, a meglévő légvezetékek rekonstrukciója során azokat, a meglévő fák gyökérzetét megvédő módon, földkábelre kell cserélni.
- (3) Közcélú hírközlési berendezések:
 - a) önálló antenna és antennatartó építmények, (tornyok) nem helyezhetők el építési övezettől függetlenül világörökség területén, Vt-V, Vi-1, Vi-2, Vi-3, Ln-1, Ln-2, Ln-T, valamint közlekedési célú és a városképileg kiemelt és helyi jelentőségű területeken,
 - b) 4 méternél nem magasabb antenna az épületek tetőszerkezetén elhelyezhető Vt-V, Vi-1, Vi-2, Vi-3, Ln-1, Ln-2, Ln-T övezetekben,
 - c) hírközlési és egyéb sugárzó berendezések csak háttérsugárzás előzetes bemérése után helyezhetők el és csak abban az esetben, ha az egészségügyi határértéket beüzemelése után sem haladja meg a terület sugárzási értéke.
- (4) A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.
- (5) A felszín alatti közművek esetében a (4) bekezdésben foglaltaktól abban az esetben lehet eltérni, ha a felhagyott közmű kivétele élő fának a gyökérzetét sértené.
- (6) A TSZT 2015 alapján változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

Parkoló-felületek kialakítására vonatkozó szabályok

12. §

- (1) Telken belüli felszíni parkoló csak fásított formában létesíthető 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.
- (2) Amennyiben az építési telek az építési övezetben előírt feltételekkel beépíthető vagy további építést tesz lehetővé, és a felszíni parkoló nem az egyes rendeltetésekhez előírt személygépkocsi mennyiség elhelyezésére szolgál, de nem P+R parkoló, abban az esetben az (1) bekezdésben foglaltaktól el lehet térni.
- (3) A parkoló felületek, mélygarázsok és parkolóházak kialakítása során parkológép nem alkalmazható.

Légi közlekedésre vonatkozó szabályok

13. §

Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

P+R parkolók kialakítására vonatkozó szabályok

14. §

- (1) Az 1.a. mellékleten „Meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhelyszámmal)” jelöléssel megadott területen belül az előírt minimális P+R férőhelyszám ütemezetten is kialakítható.
- (2) Az 1.a. mellékleten „Meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhelyszámmal)” jelöléssel megadott területen belül,
 - a) a Vt-M-XI-02 építési övezetekben a meghatározott általános szintterületi mutató értékből (szmá) minimum 0,05 értéket,kizárólag P+R parkolófelületek építésére lehet felhasználni.

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

15. §

- (1) Önálló és épülethez kapcsolódó közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó –településkép szempontjából meghatározó területek kivételével – KÖu, Vi és Gksz jelű övezetekben elhelyezhető.
- (2) Településkép szempontjából meghatározó területeken közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó csak a fő rendeltetéseket magukban foglaló épületeken belül lehet elhelyezni, az épület fő rendeltetéseit nem zavaró módon.
- (3) Gksz-2-XI övezetben önálló üzemanyagtöltő állomás létesítése esetén az övezetben előírt legkisebb telekmérettől el lehet térni, de a telek mérete ebben az esetben sem lehet kisebb 1000 m²-nél.

Elektromos gépjármű töltőállomás elhelyezésének általános szabályai

16. §

- (1) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében újonnan létesített várakozó- (parkoló) helyeket úgy kell kialakítani, hogy 100 várakozó- (parkoló) hely után legalább 10 várakozó- (parkoló) hely vonatkozásában fixen telepített elektromos gépjármű töltési lehetőség kiépíthető legyen a burkolat megbontása nélkül.
- (2) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében meglévő, minden megkezdett 100 várakozó- (parkoló) helyből legalább kettőt fixen telepített elektromos gépjármű töltési lehetőséggel kell ellátni.

Közterületen lévő építmények elhelyezésének szabályai

17. §

- (1) Közterületen, közterületi övezetekben, valamint közhasználat céljára átadható területeken pavilon elhelyezhető, meglévő pavilon építmény felújítható, elbontható vagy újjáépíthető, abban az esetben is, ha erre az 1.a. melléklet külön építési helyet nem jelöl ki.
- (2) A pavilont úgy kell elhelyezni, hogy:
 - a) nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést,
 - b) a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

A telekalakítás helyi szabályai

18. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a telekalakítások az egyéb vonatkozó szabályok betartásával, de ütemezetten is végrehajthatók.
- (2) A meglévő telkek méretei a már kialakult telektömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telekméretektől, de új telket alakítani csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.
- (3) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot, tömb esetén – e rendelet és a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – új építési telket, valamint a d) pont esetében építési területet kialakítani csak akkor lehet, ha:
 - a) az új kialakuló építési telek mindegyike eléri az övezetre meghatározott legkisebb telekterületet,
 - b) az új építési telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas,
 - c) a létrejövő új építési telkek az építési sávban mért telekszélessége zárt sorú beépítés esetén eléri a min.8,0 m-t, oldalhatáron álló beépítés esetén eléri a 12 m-t, szabadon álló beépítés esetén eléri a 14 m-t,
 - d) az közművesítési okokból vagy közműlétesítmény elhelyezése érdekében, valamint nyomvonal jellegű építmény, egyéb kiszolgáló út, kerékpárút, gyalogút átvezetéséhez, parkoló létesítéséhez szükséges.
 - e) beépítettsége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza,
 - f) a közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről gépjárművel közvetlenül megközelíthető, vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik, és a közművekkel történő ellátása biztosított vagy biztosítható.
- (4) Kötelező telket alakítani az ingatlant érintő építési, rendeltetési mód változási igény vagy fennmaradási engedélyezést megelőzően:

- a) tervezett szabályozási vonallal metszett telkek esetében, a szabályozási vonal mentén, akkor is, ha a lakó-, kiszolgáló közút alakítása következtében eltér az új telek az övezetre meghatározott paramétereiktől (kialakítható legkisebb telekterület, legnagyobb beépíthetőség).
 - b) építési övezet, övezet határa mentén,
 - c) tömbbelsőben telekcsoporth (6-nál több új építési telek kialakításakor) és a telekcsoporth kiszolgáló köz, vagy magánút kapcsán, telekalakítási terv alapján.
- (5) Intézményi rendeltetés elhelyezése esetén a (4) pont b) alponttól el lehet térni, azonban ebben az esetben is az engedélyezés során az építési övezetben előírt paramétereket és egyéb szabályokat a szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelő veszik figyelembe.
- (6) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek, illetve területek nem egyesíthetők.
- (7) A tervezési területen meglévő és tervezett belterületén új nyúlványos telek az alábbi feltételekkel abban az esetben alakítható ki, ha a telek területe az építésügyi szabályok szerint megszerződhet, de a telek legkisebb szélessége ezt másképp nem teszi lehetővé.
- (8) Az (7) bekezdés alkalmazása szabadonálló beépítésű lakó építési övezetben, abban az esetben lehetséges, ha minden telek szabadonálló beépítési módja biztosított.
- (9) A (7) bekezdés szerint kialakuló nyél az alábbi paraméterekkel alakítható ki:
- a) lakótelek esetén 2 db lakásig legalább 4 m, 6 db lakásig legalább 6 m széles, s maximum 50,0 m hosszú,
 - b) ipari, kereskedelmi és gazdasági, vagy vegyes területen legalább 8 m széles,
- (10) Egymás mellett újonnan legfeljebb két teleknyél vagy két magánút létesíthető.
- (11) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

Magánút

19. §

- (1) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be:
- a) lakóterületi kiszolgáló magánút, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:
 - aa) min. 6 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,
 - ab) min. 8 m, ha 6-nál több lakást szolgál ki.
 - b) gazdasági területen az új magánút szélessége:
 - ba) min. 10 m lehet egy telek kiszolgálása esetén,
 - bb) min. 12 m, ha legfeljebb 4 db telket szolgál ki,

- bc) min. 14 m, ha 4 db teleknél többet szolgál ki.
- (2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közhasználat céljára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

A közhasználat céljára átadható területekre vonatkozó szabályok

20. §

- (1) Közhasználat céljára átadható területeken a településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel, de a közterületekre vonatkozó egyéb szabályok betartásával lehet építési tevékenységet folytatni.
- (2) Ingatlan közhasználat céljára átadható területén a közlekedési rendeltetés számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető és üzemeltethető.

Építés általános szabályai

21. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az építési övezetek és övezetek közművesítettség szempontjából csak teljesen közművesítettek lehetnek.
- (2) Az építési övezetekben szabadonálló beépítés esetén csak az előírt legkisebb telekméret 1,5-szeresénél nagyobb telekre helyezhető el több fő rendeltetést magában foglaló épület.
- (3) KÖu-1 – jelű (Országos és összvárosi kerületközi jelentőségű közlekedési célú terület) útvonalak mentén (előkerttel rendelkező szabadonálló beépítésű lakóterületek kivételével) épület földszintjének utca felőli oldalán lakó rendeltetés nem létesíthető
- (4) Lakóterületen épület bruttó alapterülete az övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető épület alapterület legfeljebb kétszerese lehet.
- (5) 1 ha-nál nagyobb beépítésre nem szánt területen, vagy 5 % alatti tervezett beépítettségű telek beépítése esetén az övezetben előírt zöldfelületi minimum felét egybefüggő felületként kell kialakítani és ezt a telekmegosztásnál is figyelembe kell venni. Közpark esetében az egybefüggő zöldfelületen belül sétány, futópálya kialakítható.
- (6) Az 1.a. mellékleten szereplő meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonallal jelölt vonalakon annak legalább 50%-ára vagy attól az építési hely irányába mért minimum 10 méter széles területsávon belül az elhelyezni kívánt épület homlokzatának legalább egy szintjét kell helyezni.
- (7) Az 1.b. mellékleten vízfolyás mederkarbantartó sávjaként jelölt területen épületet, építményt elhelyezni nem lehet. A vízfolyás karbantartása érdekében a kijelölt területen az átjárást a szükséges mértékben biztosítani kell.

Melléképítmények elhelyezésének szabályai

22. §

- (1) A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatához, működéséhez szükséges kiegészítő rendeltetésű önálló építmények közül, egyéb kizáró rendelkezés hiányában minden építési övezetben és övezetben elhelyezhető:
- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladéktároló.
- (2) Ln-3-XI, Ln-T-XI, Vi-2-XI építési övezetekben hulladéktárolót önálló építményként nem lehet elhelyezni.
- (3) Lk-1-XI építési övezetben hulladéktárolót önálló építményként csak kerítéssel egybeépítve lehet elhelyezni.
- (4) Melléképítmény legmagasabb pontja lakóterületek esetében (Ln-..., Lk-... építési övezetek) maximum 5 m magasan lehet.

Állattartó építmények elhelyezésének szabályai

23. §

A rendelet hatálya alá tartozó területen nagyhaszonállat, kishaszonállat, prémes állat és baromfi tartó építmény nem helyezhető el.

Zöldfelületek beszámíthatóságának szabályai

24. §

- (1) Az építési övezetben és övezetben az állandó parkolásra kijelölt terület kivételével – zöldfelület az alábbi szabály szerint számítható be:
- a) gyeprácsos talajborítás 10%-a,
 - b) gyephézagos talajborítás 5%-a.
- (2) A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva kétszintesnek minősül, ha:
- a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi, nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaró növényzet van, vagy
 - b) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje van.

- (3) A telkekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva háromszintesnek minősül, ha:
- a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, és
 - b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
 - c) a többi, nem burkolt felületen gyepszínti növényzet telepítése.

Alkalmazható beépítési módokra vonatkozó szabályok

25. §

- (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen a telkek beépítési módja lehet:
- a) zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú,
 - b) oldalhatáron álló,
 - c) ikres,
 - d) szabadon álló,

Zárt sorú beépítés

26. §

- (1) Zárt sorú beépítési módnál új épület létesítése esetén az oldalhatáron álló szomszédos tűzfalhoz oly módon kell csatlakozni, hogy annak közterület felől látható részét takarja.
- (2) Előkert hiányában épület utcai homlokzatán legfeljebb a homlokzatszélesség 1/3-án, illetve 100 méterenként legfeljebb 2 db garázkapu, vagy garázslehajtó létesíthető.
- (3) Az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telkre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telkre kell esnie.
- (4) Zárt sorú beépítésű területeken a meglévő épületek rekonstrukciójánál, illetve az elhelyezésre kerülő új épületek építészeti kialakításánál az adott környezetre jellemző építészeti ritmusokkal való harmóniát biztosítani kell. Rekonstrukciónál meg kell tartani, illetve tovább kell vinni az építészeti hangsúlyokat az átépítéssel érintett részekben. Új épület építésénél az arányok, tagolások illeszkedő ritmusát kell biztosítani.
- (5) Zárt sorú beépítés esetén az építési övezet telkei alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.
- (6) Kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben, amennyiben a beépítési mód zárt sorúan van meghatározva és az építési telek nem éri el az 1000 négyzetmétert, saroktelkek esetében az építési telkekre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett és alatt, valamint a szintterületi mutató értékek is 1,5-szeres értékkel vehető figyelembe, valamint a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 2,5-öd részére csökkenthető.

Oldalhatáron álló beépítés

27. §

Oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési hely a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, a tájolás szempontjából kedvezőtlen oldalhatár és oldalkert között helyezkedik el, ahol az építési helyen belül az épület az oldalhatártól legfeljebb 3,0 m-nél kisebb távolságra helyezhető el.

Ikres beépítés

28. §

- (1) Az ikres beépítésű építést szabályozó övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani az alábbi feltételekkel lehet:
- a) az előkert mélysége mindkét telek esetén azonos kell legyen, vagyis a közterület felőli építési vonalnak azonos síkba kell esnie,
 - b) az újonnan beépülő ikresen csatlakozó épületek gerincvonala, párkányvonala, tetőhajlásszöge és anyaghasználata azonos kell, hogy legyen,
 - c) már meglévő beépítés átalakítása esetén a gerincvonal, a párkányvonal és a tetőhajlásszög megtartására törekedni kell.

Szabadon álló beépítés

29. §

Amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli az előkert méretét az építési övezetre és egyéb jogszabályban előírtaknak megfelelően kell kialakítani.

Az építési hely; az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

30. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen – a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – az előkert mérete a kialakult állapothoz, a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez igazodó kell, hogy legyen. Kialakult kertes lakóterületi övezetek utcaszakaszainál az utcaszakaszra jellemző előkertmélység a meghatározó.
- (2) Előkert nélküli utcaszakaszokon, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal is.

A terepfelszínen és terepszint alatti beépítettség és az építési hely meghatározása

31. §

- (1) Az építési teleken terepszint alatti új beépítés mértékét a szabályozási terv és az övezeti paraméterek tartalmazzák.
- (2) A felszín alatti új beépítés is csak az építési helyen belül létesítendő – kivéve ha erről a szabályozási terv másként nem rendelkezik –, úgy, hogy az oldalsó telekhatár egyikén a csapadékvíz, vagy rétegvíz elvezetését biztosítani kell.

- (3) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.
- (4) Közterületen terepszint alatt:
- a) szabályozási terven jelölt építési helyen, vagy
 - b) a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerint
- építhető gépjárműtároló, közműlétesítmény.
- (5) Abban az esetben, ha az építési hely – a szabályzat vagy a szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

Kerítés létesítésének szabályai

32. §

- (1) Kerítés létesítése esetén a kerítés helye az utcavonalon, a közterületi határon van, kivéve
- a) a külön megállapodásban rögzített közhasználat céljára átadott telekrész esetében,
 - b) közterületi kiszabályozással érintett telek esetében, ahol ennek helye a még végre nem hajtott szabályozási vonalon van.
- (2) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (3) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasztást átlátható módon kell kialakítani.
- (4) Üveg, vagy műanyagfelületek kerítésként nem alkalmazhatóak, kivéve a főútvonalak menti zajvédő falakat.

Zavaró hatású építmények elhelyezésének szabályai

33. §

- (1) A lakosság nyugalmanak biztosítása érdekében – a környezetet zavaró hatású tevékenységre szolgáló új építmény nem helyezhető el, meglévő bővítése, átalakítása, vagy meglévő épület használati módjának ilyen célú megváltoztatása nem megengedett lakóterületi építési övezetekben, illetve ezekkel közvetlenül szomszédos építési övezetekben.
- (2) A környezetet zavaró hatású építménynek kell tekinteni minden olyan létesítményt, ahol a létesítmény rendeltetésszerű üzemelése közben keletkező - elsősorban zajterhelés - nem haladja meg a területre előírt határértéket, de a tevékenység másodlagos következményei meghaladhatják a területen elvárható környezeti hatások mértékét.
- (3) Nagy szállítási forgalmú létesítmény – a lakóterület gyűjtőút, vagy annál magasabb rendű út melletti részének kivételével – még akkor sem helyezhető el, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne.

- (4) Kereskedelmi, illetve raktározási célú helyiségeket is magába foglaló építmény úgy létesíthető, ha a rakodási zaj elleni megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral, vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.
- (5) Zenés vendéglátó létesítmény az építési övezetekben és övezetekben, meglévő lakóépület, lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra helyezhető el.

Szintterületi mutató számítására vonatkozó szabályok

34. §

Az általános rendeltetések elhelyezésére meghatározott szintterületi mutató értékeket (szmá, szmá+) az övezetben elhelyezhető rendeltetések és az ezekhez szükséges parkoló rendeltetések kialakítására is igénybe lehet venni. A parkoló többletértékként megadott értékeket (szmp, szmp+) kizárólag parkoló rendeltetés kialakítására lehet felhasználni.

Magasépületek elhelyezésének szabályai

35. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen magasépületet csak olyan építési helyen és kontúron belül lehet, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki.
- (2) A magasépületekre vonatkozó szintterületi mutató többletértékeket az építési övezeteken belül (általános és parkoló rendeltetések esetében is) csak olyan telek esetében lehet figyelembe venni, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére kijelölt területet ábrázol.
- (3) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv az építési helyen belül magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki, de nem határoz meg erre vonatkozóan szintterületi többletértéket (szmá+ és szmp+), ott 30 méter alatt és felett együttesen a 30 méterig meghatározott (szmá és szmp) érték vehető figyelembe.
- (4) A szabályozási terven a magasépület elhelyezésére szolgáló részen belül az épület legmagasabb pontja a szabályozási terven feltüntetett (élp – épület legmagasabb pontja) érték lehet.
- (5) Magasépületek egymással szemben átfedésben lévő homlokzatai nem lehetnek közelebb 30 méternél.

III. Fejezet

A parkolás biztosításának módjára, a parkolóhely-építési kötelezettségére és annak megváltására vonatkozó szabályok

Általános rendelkezések

36. §

- (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen a III. fejezetben szabályozott módon lehet a rendeltetések kiszolgálásához szükséges parkolóhelyeket kialakítani:
 - a) új épület, építmény építése, létesítése, vagy meglévő épületet bővítése esetén,
 - b) építési engedélyt igénylő, rendeltetésmód változással járó építmény-átalakítása esetén, vagy
 - c) olyan építési tevékenységgel nem járó rendeltetésmódosítás végrehajtása esetén, vagy
 - d) olyan területhasználat folytatása esetén,ami új parkolóhelyek létesítését követeli meg.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – az (5) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
- (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – 500 m-en belüli meglévő vagy újonnan létesülő közterületi parkolóban, vagy közterületi mélygarázsban, vagy parkoló-garázsban történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedmény igénybevételére – a rendeletben meghatározottak szerint, a (5) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – van mód.
- (4) Az (5) bekezdés szerinti esetekben a parkolóhely-létesítési kötelezettség alóli engedmény mértékét, a megváltás módját a személygépjármű várakozóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló helyi rendelet szabályozza.
- (5) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a következő esetekben, ha:
 - a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben ésszerűen nem alakítható ki, illetve az Építetötől a kialakítás nem várható el,
 - b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható és/vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető,
 - c) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé,
 - d) a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel,
 - e) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését,

- f) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését.

Területileg differenciált parkolási zónák

37. §

- (1) Az egyes övezetekben a rendeltetési egységekben, területileg differenciált és a jelen rendelet 3.a., 3.b. számú mellékleteiben lehatárolt parkolási zónákon belül különböző mértékben kell az egyes építmények, rendeltetési egységek parkolási igényét meghatározni.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a parkolásszabályozás szempontjából a 3.c. mellékletben rögzített, eltérő terület-felhasználás, valamint a különböző építményfajták, rendeltetési egység típusok, illetőleg azok rendeltetési mód változása szerint leher az egyes telkeken biztosítandó parkoló-férőhelyeket számítani.
- (3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendők.

IV. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - lakóterületek

Ln-3-XI Nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

38. §

- (1) Az Ln-3-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Ln-3-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) lakó rendeltetés
 - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
 - d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
 - e) szállás jellegű rendeltetés,
 - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
 - g) sport rendeltetés.

Ln-T-XI Nagyvárosias telepszerű beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

39. §

- (1) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias telepszerű beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) lakó rendeltetés
 - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
 - d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
 - e) szállás jellegű rendeltetés,
 - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
 - g) sport rendeltetés.

Lk-1-XI Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

40. §

- (1) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) lakó rendeltetés
 - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
 - d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
 - e) szállás jellegű rendeltetés,
 - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
 - g) sport rendeltetés.
- (3) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek területén a legkisebb telekszélesség:
 - a) szabadonálló beépítés esetén minimum 16 méter,
 - b) oldalhatáronálló beépítés esetén minimum 14 méter,
 - c) ikres beépítés esetén minimum 12 méterlehet.
- (4) Lk-1-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.

**Lk-2-XI Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire
vonatkozó előírások**

41. §

- (1) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) lakó rendeltetés
 - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
 - d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
 - e) szállás jellegű rendeltetés,
 - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
 - g) sport rendeltetés.
- (3) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek területén a legkisebb telekszélesség:
 - a) szabadonálló beépítés esetén minimum 16 méter,
 - b) oldalhatáronálló beépítés esetén minimum 14 méter,
 - c) ikres beépítés esetén minimum 12 méterlehet.
- (4) Lk-2-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.

Lk-T-XI Kisvárosias, telepszerű lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

42. §

- (1) Az Lk-T-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, telepszerű lakóbeépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Lk-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) lakó rendeltetés
 - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
 - d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
 - e) szállás jellegű rendeltetés,
 - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
 - g) sport rendeltetés.

**Lke-1-XI Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek építési övezeteire vonatkozó
előírások**

43. §

- (1) Az Lke-1-XI jelű építési övezetek a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Lke-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) lakó rendeltetés,
 - b) a helyi lakosság ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
 - d) kulturális, közösségi rendeltetések,
 - e) szállás jellegű rendeltetés,
 - f) sport rendeltetés.
- (3) Épület kereskedelmi és szolgáltatás rendeltetés célú bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet.
- (4) Az Lke-1-XI jelű építési övezetek területén egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.
- (5) Az Lke-1-XI jelű építési övezetek területén a legkisebb telekszélesség:
 - a) szabadonálló beépítés esetén minimum 16 méter,
 - b) oldalhatáronálló beépítés esetén minimum 14 méter,
 - c) ikres beépítés esetén minimum 12 méter.
- (6) Lke-1-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.

V. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - vegyes területek

Vt-M-XI Mellékközpont területek építési övezeteire vonatkozó előírások

44. §

- (1) Az Vt-M-XI jelű építési övezetek a főközpontok tehermentesítésére szolgáló, városi szintű rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek azonban nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az Vt-M-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
 - b) igazgatás és iroda rendeltetés,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
 - d) szállás jellegű rendeltetés,
 - e) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
 - g) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
 - h) sport rendeltetés.
- (3) A szabályozási terven rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
- (4) A Vt-M-XI építési övezetekben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
- (5) A Vt-M-XI -XI jelű építési övezetekben az előírt zöldfelületeken 150 m²-ként minimum 1 db fa, minimum 20 m² cserje és a fennmaradó területen gyep vagy talajtakaró telepítendő. A kötelezően telepítendő zöldfelületeken a telekhatárok mentén fasor telepítendő közepes vagy nagy lombkoronájú fák, maximum 15m-es tőtávolsággal.

**Vi-2-XI Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire
vonatkozó előírások**

45. §

- (1) A Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
 - b) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
 - c) iroda rendeltetés,
 - d) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések,
 - f) hitéleti rendeltetés.
- (3) A szabályozási terven rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
- (4) A Vi-2-XI építési övezetekben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés csak a hátsókert felé eső épületrészekben lehetséges, s csak abban az esetben ha a ezek terepfelszín felett mért mérete eléri a minimum 12 métert.

VI. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - gazdasági területek

Gksz-2-XI Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások

46. §

- (1) A Gksz-2-XI jelű építési övezetek gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek.
- (2) A Gksz-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés,
 - b) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari rendeltetés,
 - c) raktározási rendeltetés,
 - d) iroda rendeltetés,
 - e) szórakozás, szabadidő eltöltésre alkalmas rendeltetés,
 - f) városüzemeltetési rendeltetés,
 - g) a gazdasági tevékenységi célú épületeken belül kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés.
- (3) A Gksz-2-XI jelű építési övezetekben a kötelező zöldfelületeken, amennyiben azt egyéb technológiai vagy használati tényező nem zárja ki, 150 m²-ként minimum 1 db fa, minimum 20 m² cserje és a fennmaradó területen gyep telepítendő.

VII. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - különleges beépítésre szánt területek

K-Sz-XI Szennyvízkezelésre szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások

47. §

- (1) A K-Sz-XI jelű építési övezetek kizárólag a települési folyékony hulladékok, szennyvizek és iszapok kezelését és hasznosítását biztosító létesítmények, építmények, mérnöki létesítmények, műtárgyak, valamint a szennyvizek kezelőtelepre jutását biztosító szivattyútelepek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) A K-Sz-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységet közvetlenül kiszolgáló alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) iroda,
 - b) raktár,
 - c) járműtároló.
- (3) Az építési övezetben a technológiai mérnöki létesítményeket terepszint alatt vagy zárt épületben kell elhelyezni.

**K-Közl-XI A közösségi közlekedési rendszer területigényes létesítményeinek elhelyezésére
szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások**

48. §

- (1) A K-Közl-XI jelű építési övezetek a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarainak és végállomásainak, a fontosabb állomásainak, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyainak (mélygarázsok, parkolóházak), valamint a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolásának, üzemi felkészítésének, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyeinek (metró- és HÉV-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), s mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgáló területek
- (2) Az építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésekhez lehet épületet elhelyezni.

VIII. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai - közlekedési területek

Közúti közlekedési területek általános előírásai

49. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen:
 - a) a fővárosi jelentőségű közúti közlekedési területek övezetei:
 - aa) **KÖu-XI-2** - I. rendű főutak területének övezete,
 - ab) **KÖu-XI-3** - II. rendű főutak területének övezete,
 - ac) **KÖu-XI-4** - Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közút közlekedési területének övezete, ad) **KÖ-kt-XI** a kerületi jelentőségű közúti közlekedési területek övezete.
- (2) Közúti közlekedési területek övezeteiben fasor kialakítása esetén útsorfa minőségű fák telepítendőek.

KÖu-XI-2 I. rendű főutak területének övezetére vonatkozó előírások

50. §

- (1) Az övezet a I. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

KÖu-XI-3 II. rendű főutak területének övezetére vonatkozó előírások

51. §

- (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

KÖu-XI-4 Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közút közlekedési területének övezetére vonatkozó előírások

52. §

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

KÖ-kt-XI Kerületi jelentőségű közlekedési területek övezeteire vonatkozó előírások

53. §

Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutak és kiszolgáló utak útpályáinak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

KÖk-XI Vasúti közlekedési területek övezetére vonatkozó előírások

54. §

- (1) Az övezet a MÁV vasúti pályaterületeit foglalja magában.
- (2) Az övezet kizárólag az országos és helyi érdekű vasúti hálózatok, regionális gyorsvasútak vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz-elvezető-rendszerének, valamint az ezt kiszolgáló közúti közlekedési pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületei, valamint a (3) pontban meghatározott egyéb rendeltetéseket magukban foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) Az övezetben a vasúti megálló és váró, valamint a vasúthoz kapcsolódó működtetési, irányítási és vasúttechnológiai építmények, raktárak és szolgálati intézmények helyezhetőek el.

IX. Fejezet

Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai - vízgazdálkodási területek

Vf-XI Folyóvizek medre és partjának területeinek övezeteire vonatkozó előírások

55. §

- (1) Az övezetbe tartoznak a közcélú nyílt vízelvezető árkok és csatornák medre és parti sávja.
- (2) Az övezetben a vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
- (3) Az övezetekben építményt elhelyezni vonalas közmű-, valamint közlekedést és karbantartást szolgáló létesítmények, árvízvédelmi műtárgyak kivételével nem lehet.

X. Fejezet

Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai – zöldterületek és erdőterületek

Zkp-XI-Kk, Zkk-XI Közkertek területeinek övezeteire vonatkozó előírások

56. §

- (1) Az övezetek az 1 ha-nál kisebb területű, vagy 80 méternél kisebb, de legalább 15 méter oldalméretű közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgál.
- (2) A közkertek övezetein belül:
 - a) a Zkp-XI-Kk az FRSZ által Zkp területfelhasználási egységbe sorolt fővárosi jelentőségű zöldterületek övetei,
 - b) a Zkk-XI az FRSZ által nem Zkp területfelhasználási egységbe sorolt kerületi jelentőségű zöldterületek övetei.
- (3) A közkertek övezeteinek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) vendéglátó rendeltetés,
 - b) pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló rendeltetések,
 - c) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések,
 - d) ismeretterjesztő rendeltetések,
 - e) nyilvános illemhely rendeltetés, önálló épületként,
 - f) a zöldterület használatát nem zavaró, kiszolgáló és kiegészítő rendeltetések, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a zöldterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértékeket,
 - g) kizárólag a zöldterület forgalmát kiszolgáló parkoló rendeltetés, kizárólag terepszint alatt.
- (4) A közkertek övezeteinek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben korlátozni, s azt is csak közbiztonsági okból a sötétedés utáni zárvatartás idejére.

Ek-XI Közjóléti erdőterületek övezeteire vonatkozó előírások

57. §

- (1) Az övezetbe az erdősített és az erdősítésre szánt területek találhatók.
- (2) Az Ek-XI jelű övezetek területén csak az alábbi erdészeti célokat szolgáló rendeltetések helyezhetők el:
 - a) ismeretterjesztést szolgáló rendeltetések,
 - b) pihenést, testedzést szolgáló rendeltetések,
 - c) turizmust szolgáló rendeltetések,
 - d) kutya-futtató, kutya-játszóhely,
 - e) az erdőterület fenntartásához szükséges rendeltetések,
 - f) közlekedés és közmű építmények.

- (3) A területen elhelyezhető építmények céljára telket kell kialakítani, ha azoknak az erdő területen belüli elkülönítése szükséges.
- (4) A területen elhelyezhető építmények számára kialakítható telek nagysága nem lehet kisebb 6000 m², melynek legfeljebb 5%-a építhető be, de egyenként maximum 300 m² bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.
- (5) A parkolás csak terepszinten kialakított módon, az erdőterületet igénybevevők részére alakítható ki, 2 gépkocsibeálló-helyenként 1-1 fa telepítésével.

XI. Fejezet

Különleges beépítésre nem szánt területek

Kb-Kt-XI Fásított köztér és sétány területek övezeteire vonatkozó előírások

58. §

- (1) Az övezet a 3000 m² alatti összefüggő területű, túlnyomórészt burkolt gyalogos, elsősorban nagyobb burkolt felületű terek övezete, amelyen pihenő vagy játszó funkciók is elhelyezhetők.
- (2) Az övezetben közterület alakítási terv alapján:
 - a) ismeretterjesztést, pihenést, testedzést szolgáló rendeltetéseket,
 - b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetéseket,
 - c) a környezetet nem zavaró módon a közműellátást biztosító rendeltetéseket,magukba foglaló építményeket lehet elhelyezni.
- (3) Az övezet teljes területe építési helynek minősül, azon belül építmény elhelyezése az egyéb szabályok betartása mellett bárhol lehetséges.
- (4) Az övezeten belül területet közhasználat elől elzárni nem lehet.

Kb-Rég-XI Különleges beépítésre nem szánt régészeti bemutató terület övezetére vonatkozó előírások

59. §

- (1) A Kb-Rég övezetbe a régészeti emlékek szabadtéri bemutatására szolgáló területek találhatóak.
- (2) Az Kb-Rég-XI jelű övezetek területén az épületekben csak az alábbi az alap funkciót kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el:
 - a) ismeretterjesztést szolgáló rendeltetések,
 - b) rekreációt szolgáló rendeltetések,
 - c) turizmust, idegenforgalmat szolgáló rendeltetések,
 - d) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések.
- (3) Az övezetben épületet elhelyezni csak az 1.a. mellékleten jelölt építési helyen belül lehet.

XII. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Módosító rendelkezések

60. §

A járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 35/2004. (VI. 22.) XI.ÖK rendelet 3. § (2) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:

„d) a Budapest XI. kerület, Galvani út – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet”

Hatályba léptető rendelkezések

61. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti:

1. ...

2. ...

dr. Hoffmann Tamás s. k.
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

1. MELLÉKLET

1.a melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK (KÉSZ-1A tervlap)

**1.a.-jm melléklet: JELMAGYARÁZAT - SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI
ELEMEEK (KÉSZ-1A/JM tervlap)**

**1.b melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – VÉDELEM, KORLÁZOZÁS,
KÖTELEZETTSÉG ELEMEL (KÉSZ-1B tervlap)**

**1.c melléklet: ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI
HATÁRÉRTÉKEI**

1.c. melléklet a .../... (...) XI. ÖK rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

LAKÓTERÜLETEK

Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei

1. Ln-3-XI jelű

Nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
								általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték		
-	(m)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Ln-3-XI-01	800 (400)	16 (12)	SZ (I)	25	35	-	8,0	1,05	0,75	0,30	0,0	0,0	60
Ln-3-XI-02	1000	20	SZ	35	55	-	16,0	2,30	1,65	0,65	0,0	0,0	50
Ln-3-XI-03	3000	16	Z	50	65	16,0	22,0	3,70	2,65	1,05	0,0	0,0	32
Ln-3-XI-04	1000	16	Z	40	55	16,0	22,0	3,90	2,75	1,15	0,0	0,0	32

2. Ln-T-XI jelű

Nagyvárosias telepszerű beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
		(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(%)
-		(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(%)
*Ln-T-XI-U1-01	K/500	K/12	T	25	30	-	20,0	1,90	1,35	0,55	0,0	0,0	45
*Ln-T-XI-U1-02	K	K	T	22,5	25	-	28,0	3,00	2,30	0,70	0,0	0,0	50
*Ln-T-XI-U1-03	K	K	T	10	15	-	28,0	1,45	1,10	0,35	0,0	0,0	65
*Ln-T-XI-U1-04	K	K	T	17	20	-	28,0	2,15	1,65	0,50	0,0	0,0	55
*Ln-T-XI-U1-05	K	K	T	20	22	-	28,0	2,60	1,95	0,65	0,0	0,0	45
*Ln-T-XI-U1-06	K	K	T	24	26	-	28,0	2,20	1,65	0,55	0,0	0,0	45
*Ln-T-XI-U1-07	K	K	T	12,5	14	-	28,0	1,80	1,35	0,45	0,0	0,0	55
*Ln-T-XI-U1-08	K	K	T	17,5	20	-	28,0	2,5	1,85	0,65	0,0	0,0	55
*Ln-T-XI-U1-09	K	K	T	15	18	-	28,0	2,15	1,60	0,55	0,0	0,0	55
*Ln-T-XI-U1-10	K	K	T	17,5	20	-	28,0	2,65	1,95	0,65	0,0	0,0	50

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
GALVANI ÚT – SOLT UTCA – KONDOROSI ÚT – SÁFRÁNY UTCA – VASÚTVONAL - KERÜLET HATÁR ÁLTAL
HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK – 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti szakasz

*Ln-T-XI-U1-11	K	K	T	12	15	-	28,0	1,70	1,30	0,40	0,0	0,0	60
*Ln-T-XI-U2-01	K	K	T	25	30	-	18,0	1,75	1,25	0,45	0,0	0,0	45
*Ln-T-XI-U2-02	K	K	T	27,5	30	-	18,0	1,85	1,35	0,50	0,0	0,0	55
Ln-T-XI-GK-01	1200	14	SZ	40	45	-	7,5	1,50	1,00	0,50	0,0	0,0	10
Ln-T-XI-GK-02	3000	22	SZ	50	55	-	8,0	1,00	0,75	0,25	0,0	0,0	10
Ln-T-XI-GK-03	2500	35	SZ	60	65	-	8,0	1,60	1,25	0,35	0,0	0,0	10
Ln-T-XI-GK-04	1000	25	SZ	30	35	-	8,0	0,60	0,45	0,15	0,0	0,0	30
Ln-T-XI-GK-05	1000	25	Z	55	60	-	8,0	1,65	1,50	0,15	0,0	0,0	20
Ln-T-XI-T-01	1500	25	SZ	45	55	4,5	10,5	1,75	1,25	0,5	0,0	0,0	30
Ln-T-XI-I-01	1500	25	SZ	50	65	6,0	23,0	4,50	3,00	1,50	0,0	0,0	35
Ln-T-XI-I-02	1200	25	SZ	50	55	-	7,5	1,75	1,50	0,25	0,0	0,0	35
Ln-T-XI-I-03	4000	40	SZ	35	40	-	8,0	1,00	0,75	0,25	0,0	0,0	40

*űszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

3. Lk-1-XI jelű

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
-	(m)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(%)
Lk-1-XI-01	300	10	Z	40	50	6,0	9,0	2,70	1,60	1,10	0,0	0,0	40
Lk-1-XI-02	300	10	Z	40	50	6,0	9,0	2,60	1,60	1,00	0,0	0,0	40
Lk-1-XI-03	1000	16 (14, 12)	SZ (O; I)	30	50	6,0	9,5	2,10	1,20	0,90	0,0	0,0	40
Lk-1-XI-04	1000	20	SZ	35	40	6,0	12,5	1,65	0,95	0,70	0,0	0,0	40
Lk-1-XI-05	600	16	SZ	25	30	6,0	12,5	1,10	0,80	0,35	0,0	0,0	60
Lk-1-XI-06	400	15	Z	40	50	6,0	10,5	2,40	1,60	0,80	0,0	0,0	40
Lk-1-XI-07	600 (300)	18 (12)	SZ (I)	30	35	6,0	12,5	1,25	0,85	0,40	0,0	0,0	60
Lk-1-XI-08	1000	18	Z	40	50	6,0	12,5	2,65	1,80	0,85	0,0	0,0	40
Lk-1-XI-09	400	14	Z	50	50	4,5	7,5	1,55	1,05	0,50	0,0	0,0	35
Lk-1-XI-10	400	15	Z	50	50	7,5	12,5	1,85	1,25	0,60	0,0	0,0	35
Lk-1-XI-11	800	15	Z	40	50	-	12,5	1,9	1,4	0,5	0,0	0,0	40
Lk-1-XI-I-01	1200	20	SZ	40	50	6,0	12,5	2,65	1,55	1,10	0,0	0,0	40

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
GALVANI ÚT – SOLT UTCA – KONDOROSI ÚT – SÁFRÁNY UTCA – VASÚTVONAL - KERÜLET HATÁR ÁLTAL
HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK – 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti szakasz

Lk-1-XI-I-02	1500	25	SZ	35	50	3,0	20,0	3,00	2,00	1,00	0,0	0,0	40
---------------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-------------	-------------	------	------	-----	-----	-----------

4. Lk-2-XI jelű

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
-	(m)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(%)
Lk-2-XI-01	600	16 (14, 12)	SZ (O, I)	35	40	-	7,5	1,25	0,75	0,50	0,0	0,0	50
Lk-2-XI-I-01	4000	50	SZ	15	15	-	20,0	0,15	0,15	0,0	0,0	0,0	70
Lk-2-XI-I-02	1500	25	SZ	40	45	-	19,0	2,95	1,75	1,20	0,0	0,0	45

5. Lk-T-XI jelű

Kisvárosias telepszerű beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
-		(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(%)
*Lk-T-XI-U1-01	K	K	T	32	35	-	9,5	1,90	1,25	0,65	0,0	0,0	45
*Lk-T-XI-U1-02	K	K	T	25	27,5	-	9,5	1,20	0,8	0,4	0,0	0,0	55
*Lk-T-XI-U1-03	K	K	T	32	35	-	9,5	1,50	1,00	0,50	0,0	0,0	45
Lk-T-XI-T-01	1500	25	SZ	30	30	-	7,5	1,15	0,75	0,40	0,0	0,0	45
Lk-T-XI-T-02	1500	25	SZ	40	40	-	7,5	1,35	0,90	0,45	0,0	0,0	35
Lk-T-XI-T-03	1000	20	SZ	30	30	-	7,5	1,50	1,00	0,5	0,0	0,0	45
Lk-T-XI-I-01	5000	40	SZ	50	50	6,0	12,5	2,15	1,55	0,60	0,0	0,0	35
Lk-T-XI-I-02	2000	25	SZ	25	30	-	10,5	2,00	1,50	0,50	0,0	0,0	45

*úszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

6. Lke-1-XI jelű

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
-	(m)	(m)		(%)	(%))	(m)	(m)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(%)
Lke-1-XI-01	1000	16 (14, 12)	SZ (O; I)	20	35	-	7,5	0,8	0,6	0,2	0,0	0,0	65
Lke-1-XI-02	500	16 (12)	SZ (I)	25	30	-	7,5	0,85	0,65	0,2	0,0	0,0	65

VEGYES TERÜLETEK

Településközponti területek építési övezetei

7. Vt-M-XI jelű

Mellékközpont területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód			Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
								épületmagasság (ém)							
						terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
											szmá	szmp	szmá+	szmp +	
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték			
-	(m)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(m²/m²)	(%)		
Vt-M-XI-01	4000	25	SZ	50	65	6,0	22,0	4,25	3,00	1,25	0,0	0,0	30		
Vt-M-XI-02	4000	25	SZ	50	65	6,0	22,0	4,60	3,25	1,35	0,0	0,0	30		
Vt-M-XI-03	3500	25	SZ	55	80	12,0	28,0	5,90	4,15	1,75	0,0	0,0	15		
Vt-M-XI-04	3000	35	SZ	55	80	13,0	28,0	5,50	3,85	1,65	0,0	0,0	20		
Vt-M-XI-05	3000	25	SZ	50	65	9,0	18,0	2,85	2,00	0,85	0,0	0,0	30		
Vt-M-XI-06	3000	25	SZ	55	80	13,0	28,0	5,40	3,85	1,55	0,0	0,0	20		
Vt-M-XI-07	3000	25	SZ	55	70	12,0	28,0	5,70	4,00	1,70	0,0	0,0	25		
Vt-M-XI-08	3000	25	SZ	45	60	12,0	26,5	5,45	3,85	1,60	0,0	0,0	30		
Vt-M-XI-KM-01	4000	30	SZ	40	65	-	15,0	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0	35		

8. Vi-2-XI jelű

Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
								általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték		
-	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Vi-2-XI-01	1500	25	SZ	40	45	-	19,0	3,05	2,05	1,00	0,0	0,0	30
Vi-2-XI-02	3000	30	SZ	50	55	6,0	22,0	3,30	2,20	1,10	0,0	0,0	28
Vi-2-XI-03	1300	25	Z	50	70	6,0	22,0	4,20	3,00	1,20	0,0	0,0	30
Vi-2-XI-04	2500	25	SZ	35	50	6,0	12,0	1,40	1,00	0,40	0,0	0,0	40
Vi-2-XI-05	3000	30	SZ	45	55	6,0	12,5	2,30	1,55	0,75	0,0	0,0	25
Vi-2-XI-06	2500	30	SZ	40	55	6,0	16,5	3,00	2,00	1,00	0,0	0,0	40
Vi-2-XI-07	3000	25	SZ	45	70	12,0	25,0	3,40	2,40	1,05	0,0	0,0	30
Vi-2-XI-08	7000	70	SZ	45	45	6,0	12,0	0,70	0,50	0,20	0,0	0,0	50
Vi-2-XI-09	3000	25	SZ	45	55	6,0	16,0	3,30	2,20	1,10	0,0	0,0	30
Vi-2-XI-10	3000	25	SZ	50	60	6,0	25,0	3,85	2,55	1,30	0,0	0,0	30

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

9. Gksz-2-XI jelű

Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
-		(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Gksz-2-XI-01	25000	30	SZ	40	40	4,5	16,0	2,00	2,00	0,0	0,0	0,0	20
Gksz-2-XI-02	1500	25	SZ	50	65	6,0	23,0	2,15	2,15	0,0	0,0	0,0	25
Gksz-2-XI-03	3000	25	SZ	45	55	6,0	18,0	1,95	1,95	0,0	0,0	0,0	20
Gksz-2-XI-04	3000	25	SZ	45	55	6,0	21,0	2,20	2,20	0,0	0,0	0,0	10
Gksz-2-XI-KM-01	5000	25	SZ	60	60	-	12,0	0,50	0,50	0,0	0,0	0,0	10

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Szennyvízkezelésre szolgáló területek építési övezetei

10. K-Sz-XI jelű

Szennyvízkezelésre szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
-	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
K-Sz-XI-01	5000	20	SZ	35	45	-	12,0	1,00	1,00	0,0	0,0	0,0	40

Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei

11. K-Közl-XI jelű

Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szm p	szmá+	szmp +	
-	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
K-Közl-XI-01	14000	-	SZ	55*	55	4,5	15,0	2,00	2,00	0,0	0,0	0,0	5*

*... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Vasúti közlekedési területek övezetei

12. KÖk-XI jelű

Vasúti közlekedési területek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)								
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
									szmá	szmp	szmá+	szmp +		
-	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	
KÖk-XI	-	-	-	2	-	-	16	-	-	-	-	-	-	

ZÖLDTERÜLETEK

Közkert területek övezetei

13. Zkp-XI-Kk és Zkk-XI jelű

Közkertek területek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
-	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Zkp-XI-Kk-01	-	-	SZ	3%	-	-	4,5	-	-	-	0	0	70
ZKk-XI-01	-	-	SZ	3%	-	-	4,5	-	-	-	0	0	70

ERDŐTERÜLETEK

Közjóléti erdőterületek övezetei

14. Ek-XI jelű

Közjóléti erdőterületek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)								
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
									szmá	szmp	szmá+	szmp +		
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték							
-	(m ²)	(m)		(%))	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	
Ek-XI-01	6000	50	SZ	5	0	-	4,5	-	-	-	-	-	90	

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Fásított köztér és sétány területek övezetei

15. Kb-Kt-XI jelű

Fásított köztér és sétány területek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszelvényesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
-	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Kb-Kt-XI-01	-	-	SZ	2	-	-	4,5	0,05	0,05	0	0	0	30

Különleges beépítésre nem szánt régészeti bemutató területek övezetei

16. Kb-Rég-XI jelű

Régészeti bemutató területek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
-	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Kb-Rég-XI-01	20000	50	SZ	2	0	-	7,5	0,04	0,04	0,0	0,0	0,0	60

2. MELLÉKLET: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

A Kerületi Építési Szabályzatban és Szabályozási Terven az építési övezeteket az alábbi minta alapján kell értelmezni:

Lk-1-XI-I-01

1200-SZ-40-50-ém:6,0-12,5-1,55-1,1-40

1.		2.		3.		4.
Lk-1	-	XI	-	I	-	01

1. „Ln-k”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jelei. (pl.: Vi-2, Gksz-2...stb.)

2. „XI”: a Kerület száma, a Fővároson belüli elhelyezkedése.

3. „I”: a területfelhasználási egységen belüli egyedi övezet (csak abban az esetben, ha van ilyen, pl.: intézményi övezet esetén).

4. „01”: az eltérő építési övezetek, övezetek sorszáma.

A szabályozási tervlap informatívabbá tétele érdekében az építési övezetekre vonatkozó legfontosabb meghatározott paraméterek is feltüntetésre kerülnek, kiegészítve az övezeti jelet, de tájékoztató elemként:

5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		13.		14.
1200	-	SZ	-	40	-	50	-	ém	:	6,0	-	12,5	-	1,55		1,1	-	40

5. „1200”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m²-ben.

6. „SZ”: az építési övezet, övezet beépítési módja. A beépítési mód a telek épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya. (pl.: Z-zárt sorú, SZ-szabadonálló, O-oldalhatáron álló, V-vegyes)

7. „40”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.

8. „50”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint alatti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.

9. „ém”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)

10. „6,0”: az építési övezetben, övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.

- 11. „12,5”:** az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
- 12. „1,55”:** az építési övezetben meghatározott általános rendeltetésre felhasználható szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke.
- 13. „1,1”:** az építési övezetben meghatározott kifejezetten csak parkoló rendeltetésre felhasználható szintterületi mutató többletérték megengedett legnagyobb mértéke.
- 14. „40”:** az építési övezetben, övezet meghatározott a telek méretéhez viszonyított kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke százalékban kifejezve.

Ahol az építési övezetben meghatározott paraméterek közül valamelyik érték nem kerül szabályozásra, ott az adott szakaszon „X”-vel kell jelölni annak hiányát, s ebben az esetben a többi vonatkozó jogszabály betartása szükséges. Abban az esetben ha az adott helyen „0” szerepel, ott az adott paraméter nem vehető igénybe, az értéke nulla.

3. MELLÉKLET

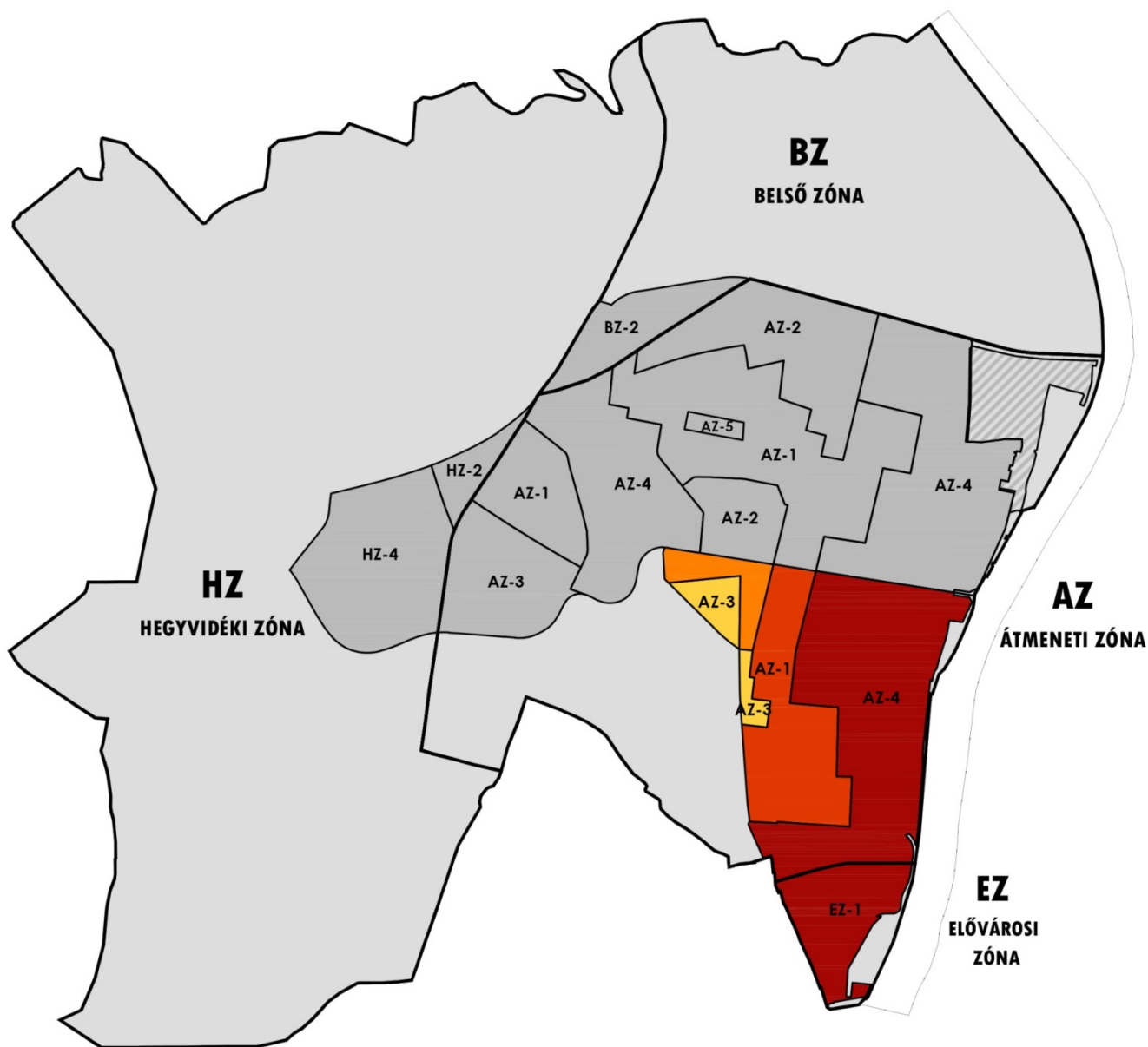
A parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő mellékletek:

3.a. melléklet: Parkolási zónák - térkép

3.b. melléklet: Parkolási zónák területi lehatárolása

3.c. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA területén

3.a. melléklet: Parkolási zónák - térkép



BELSŐ ZÓNA

BZ-1 Kerület központ
BZ-2 Belső városrész
BZ-3 Gellért hegy
BZ-4 Egyetemváros

HEGYVIDÉKI ZÓNA

HZ-1 Gazdagréti lakótelep
HZ-2 Hegyvidék
HZ-3 Hegyvidék széle
HZ-4 Egyéb területek

ÁTMENETI ZÓNA

AZ-1 Lakótelepek
AZ-2 Kertes kisváros
AZ-3 Déli kertváros
AZ-4 Egyéb területek

ELŐVÁROSI ZÓNA – tervezett Albertfalvai híd
környezete - kerülethatár

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
GALVANI ÚT – SOLT UTCA – KONDOROSI ÚT – SÁFRÁNY UTCA – VASÚTVONAL - KERÜLET HATÁR ÁLTAL
HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK – 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti szakasz

3.b. melléklet: Parkolási zónák területi lehatárolása

ÁTMENETI ZÓNA	
AZ-1	Andor utca – Fehérvári út – Építész utca – Karcag utca – Vegyész utca – Szerémi út – Mezőkövesd utca – Forgalmi utca – Sáfrány utca – Herend utca – Bükköny utca – Albertfalva utca – Pentele utca – Szatmárhegy utca – Rácz László utca
AZ-2	Andor utca – Rácz László utca – Kondorosi út – Tétényi út – Csorbai utca – Solt utca
AZ-3	Csorbai út – Tétényi út – Kondorosi út
AZ-3	Kondorosi út - Szatmárhegy utca - Pentele utca - Albertfalva utca - Bükköny utca - Herend utca – Tétényi utca
AZ-4	Galvani út – kerülethatár – Kitérő út – vasútvonal – Forgalmi utca - Mezőkövesd utca – Szerémi út - Vegyész utca - Karcag utca - Építész utca - Fehérvári út
ELŐVÁROSI ZÓNA	
-	Tervezett Albertfalvai híd környezete - kerülethatár

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	Ssz.	Funkció - rendeltetés	AZ-1		AZ-2		AZ-3		AZ-4		EZ-1	
			LAKÓTELEPEK		KERTES KISVÁROS		DÉLI KERTVÁROS		EGYÉB TERÜLETEK		ELŐVÁROSI ZÓNA	
			(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)
Lakás	1 A1	Minden lakás önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-	1	-	1	1	1	-	1	-
	1 A2	Legfeljebb 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-	1	-	1	1	1	-	1	-
	1 A3	Több mint 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-	1	-	1	1	1	-	1	-
	1 B	Minden üdülő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-	1	-	1	1	1	-	1	-
Kereskedelem, szolgáltatás	2 A1	Összesen 1000 m ² bruttó szintterületig új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	10	20	10	20	10	10	10	20	20	40
	2 A2	Összesen 1000 m ² bruttó szintterület felett új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	10	20	10	20	10	10	10	20	20	40
	2 B1	Összesen 1000 m ² bruttó szintterületig funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	20	40	20	40	20	20	20	40	20	40
	2 B2	Összesen 1000 m ² bruttó szintterület felett funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	20	40	20	40	20	20	20	40	20	40
Szálláshely	3 A1	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után új építés esetén	1	-	1	-	1	1	1	-	1	-
	3 A2	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után funkcióváltás, bővítés esetén	2	-	2	-	2	2	2	-	2	-
Vendéglátás	4 A1	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) új építés esetén	5	-	5	-	5	5	5	-	5	-
	4 A2	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) funkcióváltás, bővítés esetén	6,5	-	6,5	-	6,5	6,5	6,5	-	6,5	-
Oktatás	5	Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m2-e után	40	-	40	-	40	40	40	-	40	-
	6	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m2 nettó alapterülete után	40	-	40	-	40	40	40	-	40	-
	7.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz, mozi stb.) minden megkezdett (x) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (y) m2 nettó alapterülete után	6,5	65	6,5	65	6,5	6,5	6,5	65	6,5	65
	8	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (x) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (y) férőhelye után	6,5	20	6,5	20	6,5	6,5	6,5	20	6,5	20
	9	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után,	20	-	20	-	20	20	20	-	20	-
	10	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett (x) betegágya után	4	-	4	-	4	4	4	-	4	-
	11	Ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² -e után	200	-	200	-	200	200	200	-	200	-
	12	Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (x) m ² -e után	1500	-	1500	-	1500	1500	1500	-	1500	-
	13	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	40	-	40	-	40	40	40	-	40	-
	14	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (x) m ² -e után	1000	-	1000	-	1000	1000	1000	-	1000	-
	15	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (x) férőhely után	20	-	20	-	20	20	20	-	20	-
	16	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett (x) m2 nettó alapterülete után.	40	-	40	-	40	40	40	-	40	-