

II. KÖTET:

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
RENDELET-TERVEZET**



KÉSZ-21

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ELTE-CAMPUS

Pázmány Péter sétány – Magyar tudósok körútja – Magyar Nobel-díjasok útja - (4082/2) hrsz-ú közterület által határolt terület

ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSE

Dokumentáció partnerségi egyeztetésre

2018.06.

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

VÁROSÉPÍTÉSZET	Kerekes György	 ----- (TT/1 01-2777)	településtervezési vezető tervező
	Verebély-Papp Tibor	 -----	okleveles településmérnök
KÖZLEKEDÉS	Rhorer Ádám	 ----- (Tko 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 KÖRNYEZETVÉDELME	Cs. Tátrai Judit	 ----- (K/1 13-0031)	okleveles kertészmérnök
	Sági Ilona	 ----- (K/1 01-5065)	okleveles kertészmérnök

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – RENDELET-TERVEZET

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

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

a Budapest XI. kerület Pázmány Péter sétány – Magyar tudósok körútja – Magyar Nobel-díjasok útja - (4082/2) hrsz-ú közterület 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

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) Budapest XI. kerület Pázmány Péter sétány – Magyar tudósok körútja – Magyar Nobel-díjasok útja - (4082/2) hrsz-ú közterület 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-21/1A tervlap),

- b) 1.a.-j.m melléklet: Jelmagyarázat - Szabályozási terv – Szabályozási elemek (KÉSZ-21/1A-JM tervlap),
- c) 1.b. melléklet: Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (KÉSZ-21/1B 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 EGYETEMVÁROS – ELTE Campus 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. *Szabályozási szélesség*: közterületek – meglévő és tervezett – határvonalai közötti távolság.
6. *Telek átlagos lejtése*: a telek lejtésének az épület (beépítetlen teleknél az építési hely) tengelyvonalában mért százalékban kifejezett mértéke.
7. *Funkció*: a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés”-ének fogalmával.
8. *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.

9. *Kialakult telektömb*: meglévő, építési telkekből álló kialakult szerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas, az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított tömb.
10. *Közhasználat céljára átadható magánút*: Közhasználatra korlátozás nélkül megnyitott, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek.
11. *Közhasználat céljára átadható magánterület*: A telek közhasználatra időbeni korlátozás nélkül megnyitott része.
12. *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.
- (3) A kötelező építési vonaltól, építészeti tagolást szolgálva, illeszkedési szempontból indokolt esetben el lehet térni, de az eltérés az oldalhatárokon takaratlan tűzfalszakaszokat nem keletkeztethet.
- (4) 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.
- (5) Épület díszvilágítása és reklámvilágítása szomszédos vagy szemközti épület használatát zavaró módon nem alakítható ki.

Zöldfelületek

4. §

- (1) Az 1.a.mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részét minimum 70%-ban zöldfelületként kell kialakítani és azt háromszintes növényállománnyal kell telepíteni.
- (2) A telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén a (1) bekezdésben foglaltak betartása mellett a telkek megközelítését szolgáló burkolt felületet ki lehet alakítani.
- (3) Az 1.a.mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén kizárólag kerti építmény helyezhető el.
- (4) Az építési helynek terepszint alatt beépíthető részein létesülő zöldfelületek legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőként alakítandók ki.
- (5) Térszín alatti építés esetén a meglévő fasorok nyomvonalától min. 3-3 méter széles sávban építés tevékenység nem végezhető.

Tereprendezés

5. §

- (1) Tereprendezés úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 m-es területsávban az eredeti terepszint nem változtatható.

- (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) A rendelet hatálya alá tartozó területén kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.

Levegőminőség

7. §

Irodaházak és középületek 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) Új és meglévő átalakításra tervezett létesítmény szennyvizét közcsatornába kell bevezetni. Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcsatorna 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) Vezetékes vízellátás csak teljes csatornázottság mellett létesíthető, illetve bővíthető.
- (4) 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, föld alatti létesítmények elhelyezése csak a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.

Megújuló-energia használata és hőszigetelés

10. §

Irodák 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) Közcélyű hírközlési berendezések, önálló antenna és antennatartó építmények, (tornyok) nem helyezhetők el. A 4 méternél nem magasabb antenna az épületek tetőszerkezetén elhelyezhető.
- (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.

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) 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.

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

14. §

- (1) 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.
- (2) A területen mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

Elektromos gépjármű töltőállomás elhelyezésének általános szabályai

15. §

- (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

16. §

- (1) Közterületen, közterületi övezetekben, valamint közhasználat céljára átadható területeken kiosk elhelyezhető, meglévő kiosk építmény felújítható, elbontható vagy újjáépíthető, abban az esetben is, ha erre az 1.a. melléklet külön építési helyet nem jelöl ki.
- (2) A kioskot 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

17. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a telekalakítások az egyéb vonatkozó szabályok betartásával, de ütemezetten is végrehajthatók.
- (2) Új telket alakítani csak az építési övezetekben előírt telekméreteknak megfelelően lehet.
- (3) Új építési telket, valamint a d) pont esetében építési területet kialakítani – e rendelet és a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában –csak akkor lehet, ha:
 - a) az új kialakuló építési telek mindegyike eléri az övezetre meghatározott legkisebb telekterületet,

- b) az közművesítési okokból vagy közműlétesítmény elhelyezése érdekében, valamint nyomvonal jellegű építmény, egyéb kiszolgáló út, kerékpárút, gyalogút átvezetéséhez, parkoló létesítéséhez szükséges.
 - c) beépítettsége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza,
 - d) 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 paraméterektől (kialakítható legkisebb telekterület, legnagyobb beépíthetőség).
 - b) építési övezet, övezet határa mentén,
 - c) tömbbelsőben telekcsoport (6-nál több új építési telek kialakításakor) és a telekcsoport kiszolgáló köz, vagy magánút kapcsán, telekalakítási terv alapján.
- (5) Intézményi rendeltetés (igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális) elhelyezése esetén a (4) pont b) alpontban meghatározott telekalakítási kötelezettségtől el lehet térni, azonban ebben az esetben is az engedélyezés során az építési övezetre előírt paramétereket és egyéb szabályokat a szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelően kell figyelembe venni.
- (6) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek, illetve területek nem egyesíthetők.
- (7) A területen új nyúlványos telek nem alakítható ki
- (8) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

Magánút

18. §

Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút 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

19. §

- (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.
- (3) Amennyiben az 1.a mellékleten a közhasználat céljára átadható területén a telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része is jelölve van, akkor a telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Építés általános szabályai

20. §

- (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) 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.

Melléképítmények elhelyezésének szabályai

21. §

- (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.
- (2) Vt-V-XI építési övezetekben hulladéktárolót önálló építményként nem lehet elhelyezni.

Állattartó építmények elhelyezésének szabályai

22. §

A rendelet hatálya alá tartozó területen önálló állattartó építmény nem helyezhető el.

Zöldfelületek beszámíthatóságának szabályai

23. §

- (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 telekre 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.

A terepfelszínen és terepszint alatti beépítettség és az építési hely meghatározása

24. §

- (1) Az építési telken 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 vagy köz számára átadható területen terepszint alatt:
 - a) szabályozási terven jelölt építési helyen, vagy
 - b) a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerintépíthető 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.

Zavaró hatású építmények elhelyezésének szabályai

25. §

- (1) A lakosság nyugalmanak biztosítása érdekében – a környezetet zavaró hatású tevékenységre szolgáló új építmény nem helyezhető el.
- (2) A környezetet zavaró hatású építménynek kell tekinteni minden olyan létesítményt, ahol a létesítmény rendeltetészerű 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) 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

26. §

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.

III. fejezet

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

Általános rendelkezések

27. §

- (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen új parkolóhelyek létesítése az alábbi esetekben szükséges:
 - a) új épület, építmény építése, létesítése, vagy meglévő épület bővítése esetén,
 - b) rendeltetésmód változással járó építmény-átalakítása esetén,
 - c) a rendeltetési egységek számának növelése esetén,
 - d) olyan építési tevékenységgel nem járó rendeltetésmódosítás végrehajtása esetén, vagy
 - e) olyan területhasználat folytatása esetén, amely parkolóhely létesítését igényli.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.
- (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

Területileg differenciált parkolási zónák

28. §

- (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 kerekítendőek.

IV. fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai – Vegyes területek

Vt-V-XI Városközpont területek építési övezetekre vonatkozó általános előírások

29. §

- (1) A **Vt-V-XI** jelű építési övezetek a lakó mellett kiemelt országos és városi szintű rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek azonban nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A **Vt-V-XI** építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
 - b) igazgatási 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, a lakó rendeltetést nem zavaró módon,
 - h) sport rendeltetés.
- (3) **Vt-V-XI-I** építési övezetek területén lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) A **Vt-V-XI-I-01** építési övezetben az 1.a. mellékleten a telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részeként és a közhasználat céljára átadható magánterületként együttesen jelölt területen:
 - a) az építési övezetben előírt szabályozási határértékek közül a beépítés mértéke és a szinterületi mutató szempontjából nem lehet figyelembe venni,
 - b) amennyiben építési hely terepszint alatt beépíthető része is jelölve van ott csak parkoló rendeltetés elhelyezése megengedett.

V. fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLETEK

Közúti közlekedési területek

KÖ-kt-XI - Kerületi jelentőségű közlekedési területek övezete

30. §

- (1) 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 hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben a 15 méter szabályozási szélességű kiszolgálóutak esetében minimum egy oldali fasor telepítése szükséges.
- (4) A 25 méter szabályozási szélességet elérő úttelek esetében minimum két oldali fasor telepítése szükséges. Amennyiben az út kialakításánál az alatt húzódó közművek a kétoldali fasor telepítését a közterületként kiszabályozott területrészen nem teszik lehetővé, akkor azt a csatlakozó közhasználat számára átadható magánterületen is lehet biztosítani.

VI. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Módosító rendelkezések

31. §

...

Hatályba léptető rendelkezések

32. §

(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 ELEMEL (SZT-1A)

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

1.c. melléklet: ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉTÉKEI

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

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK****VEGYES TERÜLETEK****Településközponti területek építési övezetei****1. Vt-V-XI****Városközpont 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	
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	épületmagasság (ém)	30 méter magasságig				
										összesen (szm)	magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
					szmá	szmp	szmá+	szmp+						
-	(m)	(m)			(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Vt-V-XI-I-01	8000	35	SZ	55	65	12,0	25,0	5,00	3,25	1,75	0,0	0,0	20	
Vt-V-XI-I-02	8000	35	SZ	50	65	12,0	28,0	5,50	3,65	1,85	0,0	0,0	35	

2. MELLÉKLET: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

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

Vt-V-XI-I-01**8000-SZ-55-65-ém:12,0-25,0-3,25-1,75-20**

1.		2.		3.		4.
Vt-V	-	XI	-	I	-	01

1. „Vt-V”: 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 sorszám.

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.
8000	-	SZ	-	55	-	65	-	ém	:	12,0	-	25,0	-	3,25		1,75	-	20

5. „8000”: 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-zártosorú, SZ-szabadonálló, O-oldalhatáron álló, V-vegyes)
7. „55”: 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. „65”: 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. „12,0”: az építési övezetben, övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.
11. „25,0”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
12. „3,25”: az építési övezetben meghatározott általános rendeltetésre felhasználható szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke.
13. „1,75”: az építési övezetben meghatározott kifejezetten csak parkoló rendeltetésre felhasználható szinterületi mutató többletérték megengedett legnagyobb mértéke.

14. „20”: 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

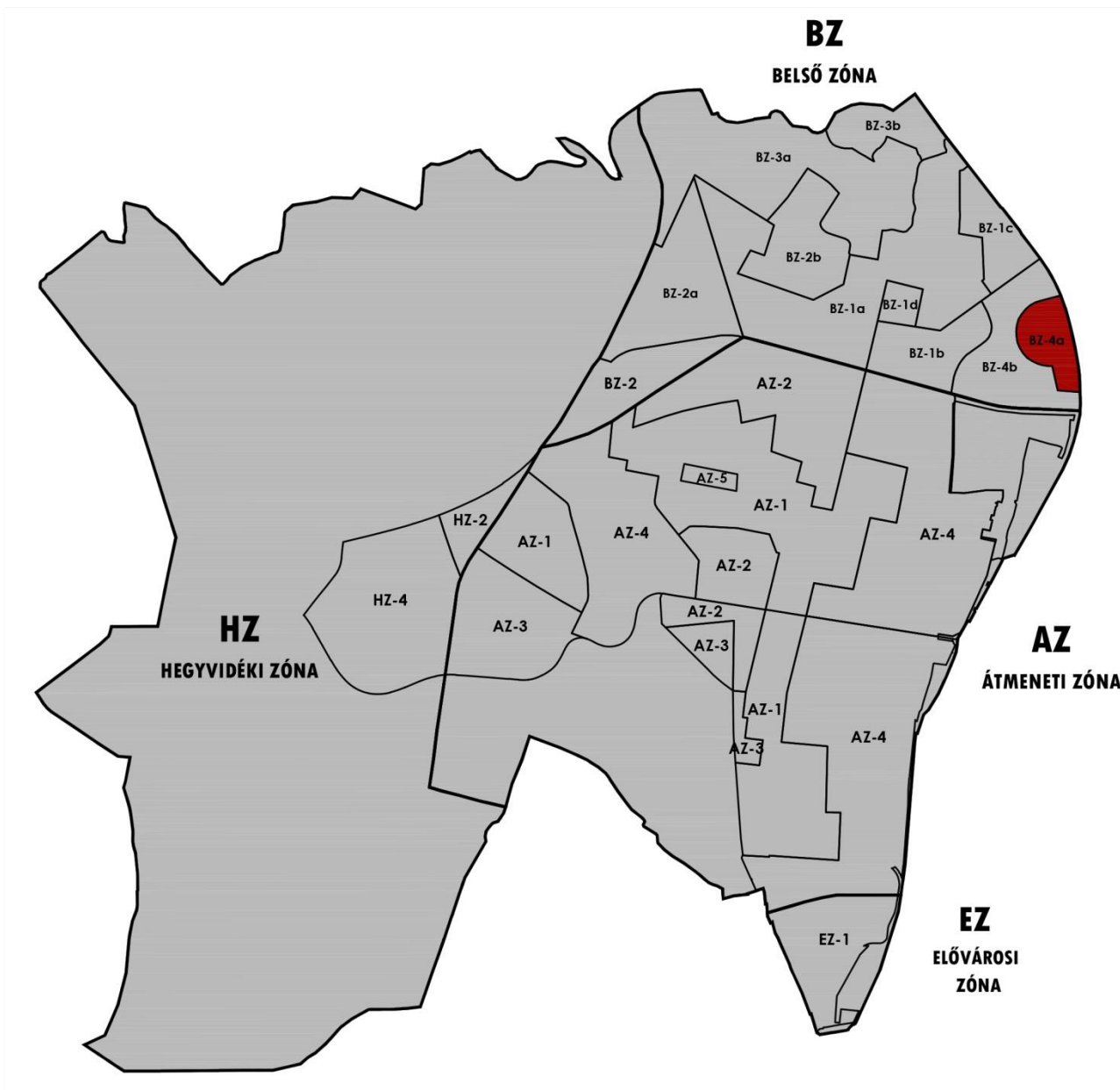
A parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő melléletek:

3.a. melléklet: Parkolási zónák – térkép

3.b. melléklet: Parkolási zónák területi lehatárolása

3.c. melléklet: Parkolási előírások az EGYETEMVÁROS – ELTE-Campus 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

3.b. melléklet: Parkolási zónák területi lehatárolása

BELSŐ ZÓNA	
BZ-4a	Magyar tudósok körútja – Pázmány Péter sétány – (4082/2) hrsz-ú közterület – Magyar Nobel-díjasok útja

3.c. melléklet: Parkolási előírások az EGYETEMVÁROS – ELTE Campus területén

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	Ssz.	Funkció - rendeltetés	BZ-4a	
			(x)	(y)
Lakás	1 A1	Minden lakás önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-
	1 A2	Legfeljebb 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-
	1 A3	Több mint 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-
	1 B	Minden üdülő önálló rendeltetési (x) egysége utána	1	-
Kereskedelem, szolgáltatás	2 A1	Összesen 1000 m ² bruttó szintterületig <u>új építés esetén</u> 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
	2 A2	Összesen 1000 m ² bruttó szintterület felett <u>új építés esetén</u> 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
	2 B1	Összesen 1000 m ² bruttó szintterületig <u>funkcióváltás, bővítés esetén</u> 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
	2 B2	Összesen 1000 m ² bruttó szintterület felett <u>funkcióváltás, bővítés esetén</u> 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
Szálláshely	3 A1	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után <u>új építés esetén</u>	1	-
	3 A2	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után <u>funkcióváltás, bővítés esetén</u>	2	-
Vendéglátás	4 A1	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) <u>új építés esetén</u>	10	-
	4 A2	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) <u>funkcióváltás, bővítés esetén</u>	10	-
Oktatás	5	Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m ² -e után	40	-
	6	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	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) m ² nettó alapterülete után	10	100

Pázmány Péter sétány – Magyar tudósok körútja – Magyar Nobel-díjasok útja (4082/2) hrsz-ú közterület által határolt terület
ÚJ KÉSZ KÉSZÍTÉSE – II. KÖTET– Dokumentáció Önkormányzaton belüli egyeztetésre

8	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (x) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (y) férőhelye után	10	30
9	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után,	20	-
10	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett (x) betegágya után	8	-
11	Ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² -e után	200	-
12	Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (x) m ² -e után	1500	-
13	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	40	-
14	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (x) m ² -e után	1000	-
15	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (x) férőhely után	20	-
16	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után.	40	-