

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete  
.../2018. (...) önkormányzati rendelete**

**a Budapest XI. kerület Villányi út - Dávid Ferenc utca - Diószegi út - Tas vezér utca 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**

**1. §**

Jelen rendelet hatálya a Budapest XI. kerület, Villányi út - Dávid Ferenc utca - Diószegi út - Tas vezér utca által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási terület) terjed ki.

**2. Az előírások alkalmazása**

**2. §**

(1) A Szabályozási területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a Fővárosi Közgyűlés 1651/2017. (XII. 6.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) vonatkozó előírásait jelen rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

(2) A rendelet mellékletei:

- a) *1. melléklet: Szabályozási Terv*
- b) *2. melléklet: Építési övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata*
- c) *3. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése*

(3) A Szabályozási Terven rögzített kötelező szabályozási elemek:

- a) *építési övezet, övezet jele,*
- b) *építési övezet, övezet határa,*
- c) *építési hely,*
- d) *korlátozottan beépíthető építési hely,*
- e) *településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal,*
- f) *meglévő, megtartandó és kiegészítendő fasor.*

**3. Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat**

**3. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. **Fasor:** meghatározott fajú és fajtájú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák kifejlett korában várható koronaátmérőjének másfélszerese, kivéve a tűzoltási felvonulási területeket valamint a planténerbe ültetett fákat.

2. Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az egyes építési telkek beépítése során: a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeikkel együttes bruttó szintterület és a telkek területének hányadosa. (szintterület  $m^2$ /telekterület  $m^2$ )
3. Szintterületi mutató (általános célú szmá): az egyes építési telkek beépítése során az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (szintterület  $m^2$ /telekterület  $m^2$ ).

## II. Fejezet

### A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai

#### 4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

##### 4. §

- (1) A telekalakítással nem jöhet létre:
  - a) nyúlványos telek
  - b) az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.
- (2) Telekosztás eredményeként övezethatáron átnyúló telek nem maradhat fenn.

#### 5. Az építés általános feltételei

##### 5. §

- (1) A Szabályozási terület telkein egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (2) Két övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.

#### 6. Építmények elhelyezése, átalakítása, bővítése

##### 6. §

A Szabályozási terület telkein az elő-, oldal- és hátsókert mérete:

- a) új épület építése és meglévő épület bővítése, felújítása, korszerűsítése, átalakítása esetén az elő-, oldal- és hátsókert méretét jelen rendelet előírásainak megfelelően kell kialakítani,
- b) a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak, valamint jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően kell kialakítani,
- c) a meglévő épületek esetében: kialakult.

#### 7. Közlekedés, parkolás

##### 7. §

- (1) Új épület létesítése esetén a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani.
- (2) Új épület létesítése esetén az építési engedély kiadásáig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását, és a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.
- (3) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:
  1. lakófunkciójú épület létesítése esetén minden lakóegység után 1 db gépkocsi férőhelyet kell biztosítani épületen belül,
  2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának fele után 1 db gépkocsi férőhelyet,
  3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25  $m^2$  alapterülete után 1 db gépkocsi férőhelyet,

4. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup>-e után 1 db gépkocsi férőhelyet,
5. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után 1 db gépkocsi férőhelyet,
6. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup> alapterülete után 1 db gépkocsi férőhelyet,
7. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után 1 db gépkocsi férőhelyet,
8. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után 1 db gépkocsi férőhelyet,
9. idősek otthona esetében minden 10 férőhely után 1 db gépkocsi férőhelyet.
10. a 3-10. pontokban foglalt, nem lakófunkciójú épület esetében az ingatlan területén legfeljebb 5 db gépkocsi férőhelyet lehet elhelyezni felszínen, a többi gépkocsi férőhelyet épületen belül kell biztosítani.

(4) Újonnan épített teremgarázsban nem alkalmazható olyan emelőgépes parkológép, mely egymástól függetlenül nem használható parkolóállások kialakítását eredményezi.

(5) Telken belüli felszíni parkoló csak fásítással együtt létesíthető, 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

## 8. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

### 8. §

(1) A Szabályozási területen új épület ellátására a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

(2) A mélyparkolóból a vizet, ha annak a padlószintje a közcsatorna folyásfenék szintje alatti, akkor házi áttemelővel kell a közcsatornába továbbítani.

(3) Ha a csapadékvíz elvezető egyesített rendszerű hálózat a telekről elvezetendő csapadékvizeket befogadni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül létesítendő záportározóval kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba a csapadékvizet továbbvezetni.

(4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

## 9. Környezetvédelem

### 9. §

(1) A Szabályozási területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú formában vagy megújuló energiaforrásokkal kell biztosítani.

(2) Új, 5000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó épület építését megelőzően városklimatológiai vizsgálat elvégzése szükséges a hőszigetelés elkerülése érdekében.

(3) Talajvédelem

a) Az építkezések megkezdése előtt a felső termékeny talajréteget szakszerűen le kell termelni, deponálni. Az építés befejezése után, a telken belül elterítve a zöldfelületek kialakításához fel kell használni. A termőföld maximum egy évig deponálható, ezt követően talajjavítással használható fel.

b) Az építési munkálatok során még esetlegesen előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építetőknek be kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi fokozatnak megfelelően - az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai alapján - kell eljáráni az elszállítás és az ártalmatlanítás során.

- c) A területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.
- d) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.

(4) Zajvédelem

Zenés szórakoztató létesítmény lakóépület, lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra helyezhető el.

(5) Hulladékgazdálkodás

Veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenységek a vonatkozó jogszabályok szerint, az átmeneti gyűjtés és tárolás szabályainak betartásával végezhető. A területen csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmenti tárolása megengedett, külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása tilos.

(6) Fényszennyezés

Épület díszkivilágítása a szomszédos, vagy szemközti épület használatát zavaró kialakítással nem engedélyezhető.

## 10. Zöldfelületek

### 10. §

(1) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az övezetekben előírt zöldfelületi minimum felét egybefüggő felületként kell kialakítani, mely legfeljebb gyalogúttal szakítható meg.

(2) A Szabályozási Terven „Meglévő, megtartandó és kiegészítendő fasor” jelkulccsal ellátott területen a faegyedek fenntartásáról, a kipusztult egyedek pótlásáról gondoskodni kell.

(3) Az építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe

- a) a gyeprácsos talajborítás 10%-a számítható be,
- b) a gyephézagos talajborítás 5%-a számítható be,
- c) a legalább 7,0 m magas, homlokzati zöldfelület (zöldfal) 25%-a számítható be,
- d) a 4 m<sup>2</sup>-nél kisebb egybefüggő zöldfelület nem számítható be.

## III. Fejezet

### Részletes övezeti előírások

#### 11. Beépítésre szánt területek építési övezetei

### 11. §

A Szabályozási területen a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2-XI)

#### 12. A Vi-2-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

### 12. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatási, egészségügyi
- c) iroda
- d) lakóépület
- e) szolgáltatás
- f) vendéglátás
- g) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)

c) kerti lugas

d) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő  
helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek szerint lehet:

Az építési övezet jele:	Vi-2-XI-01
Az építési telek beépítési módja:	zárt sorú
Az építési telek legkisebb kialakítható területe:	2000 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	30 m
legnagyobb beépítettség mértéke:	45%
legkisebb zöldfelületi mértéke:	40%
legnagyobb általános szintterületi mutatója:	3,0
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	0,5
legnagyobb szint alatti beépítettség mértéke:	50%
Az épületek legnagyobb épületmagassága:	24,0 m
legkisebb épületmagassága:	12,5 m

(4) Az építési övezet telkein - az övezeti határértékek betartása mellett - telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Az építési övezet telkein meglévő lakóépületek kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó célú rendeltetésváltása csak a földszinten lehetséges, a felsőbb szinteken lakó-, iroda és intézményi funkció helyezhető el.

(6) Az építési övezetben tereprendezés úgy végezhető, hogy a telekhatáron belül a terepszint az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 méteres mértékig, a telekhatáron pedig nem változtatható meg.

(7) A 4467/9 hrsz-ú ingatlanon:

a) meglévő lakóépület csak emelet-ráépítéssel bővíthető,

b) a rendeltetési egységekhez tartozó gépjárműtárolás terepszint alatt helyezhető el.

(8) A 4467/10 hrsz-ú ingatlanon:

a) a meglévő lakásszám nem növelhető,

b) a terepszint alatt beépítés csak a meglévő épületek kontúrvonalán belül lehetséges.

### 13. A Vi-2-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

#### 13. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

a) közintézmény

b) igazgatási, egészségügyi

c) iroda

d) szolgáltatás

e) vendéglátás

f) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai

g) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)

c) kerti lugas,

d) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő  
helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek szerint lehet:

Az építési övezet jele:	Vi-2-XI-02
Az építési telek beépítési módja:	zárt sorú
Az építési telek legkisebb kialakítható területe:	5000 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	30 m
legnagyobb beépítettség mértéke:	60%
legkisebb zöldfelületi mértéke:	20%
legnagyobb általános szintterületi mutatója:	2,5
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	0,5
legnagyobb szint alatti beépítettség mértéke:	60%
Az épületek legnagyobb épületmagassága:	20,0 m
legkisebb épületmagassága:	- m

(4) Az építési övezet telkein - az övezeti határértékek betartása mellett - telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Építési helyen kívül eső meglévő épületen vagy épületrészen csak jókarbantartási, belső átalakítási munkák végezhetők, az ilyen épület vagy épületrész beépített területe, szintszáma nem növelhető, új rendeltetési egység nem alakítható ki benne.

#### 14. A Vi-2-XI-03 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

##### 14. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatási, egészségügyi
- c) iroda
- d) lakóépület
- e) szálláshely-szolgáltatás
- f) szolgáltatás
- g) vendéglátás
- h) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- i) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek szerint lehet:

Az építési övezet jele:	Vi-2-XI-03
Az építési telek beépítési módja:	szabadon álló
Az építési telek legkisebb kialakítható területe:	4000 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	30 m
legnagyobb beépítettség mértéke:	50%
legkisebb zöldfelületi mértéke:	30%
legnagyobb általános szintterületi mutatója:	2,5 (1,2)
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	1,25
legnagyobb szint alatti beépítettség mértéke:	75%
Az épületek legnagyobb épületmagassága:	20,0 m
legkisebb épületmagassága:	-

(4) Az építési övezet telkein - az övezeti határértékek betartása mellett - telkenként több épület is elhelyezhető.

- (5) Az építési övezet telkein lakó rendeltetést tartalmazó épület esetén csak a korlátozott általános célú szintterületi mutató érték alkalmazható.
- (6) A korlátozottan beépíthető építési hely területén elhelyezett épület(rész) párkánymagassága nem haladhatja meg
- a Diószegi út mentén kijelölt korlátozott építési hely területén a 15,0 m-t,
  - a telek hátsókertje mentén kijelölt korlátozott építési hely területén a 18,0 m-t.
- (7) Építési helyen kívül eső meglévő épületen vagy épületrészen csak jókarbantartási, belső átalakítási munkák végezhetők, az ilyen épület vagy épületrész beépített területe, szintszáma nem növelhető, új rendeltetési egység nem alakítható ki benne.
- (8) Terepszint alatti beépítés az építési helyen kívül
- a telek utcafronti és oldalhatárától számított legalább 5 méterre,
  - a telek hátsókerti telekhatárától számított legalább 10 méterre történhet.
- (9) Az építési övezet telkein legfeljebb 300 gépjármű várakozóhely helyezhető el, melyből legfeljebb 40 várakozóhely helyezhető el a felszínen.

### 15. A Vi-2-XI-04 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

#### 15. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- iroda
  - lakóépület
  - szálláshely-szolgáltatás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás
  - kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek szerint lehet:
- |  |                     |
|--|---------------------|
| Az építési övezet jele:                            | Vi-2-XI-04          |
| Az építési telek beépítési módja:                  | szabadon álló       |
| Az építési telek legkisebb kialakítható területe:  | 2000 m <sup>2</sup> |
| legkisebb szélessége:                              | 35 m                |
| legnagyobb beépítettség mértéke:                   | 60%                 |
| legkisebb zöldfelületi mértéke:                    | 20%                 |
| legnagyobb általános szintterületi mutatója:       | 2,75                |
| legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója: | 0,75                |
| legnagyobb szint alatti beépítettség mértéke:      | 80%                 |
| Az épületek  |                     |
| legnagyobb épületmagassága:                        | 25,0 m              |
| legkisebb épületmagassága:                         | 15,0 m              |

### 16. Beépítésre nem szánt területek övezetei

#### 16. §

A Szabályozási területen a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület

(KÖu-XI-4)

b) Közpark, közkert

(Zkp-XI-Kk)

### 17. KÖu-XI-4 jelű övezetre vonatkozó előírások

#### 17. §

(1) A KÖu-XI-4 jelű 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 épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges műtárgy helyezhető el.

### 18. Zkp-XI-Kk-01 jelű övezetre vonatkozó előírások

#### 18. §

(1) Az övezet az 1 hektárnál kisebb területű, vagy 80 méternél kisebb, de legalább 15 méter oldalméretű közterületi rekreációs zöldfelületek (közkertek) kialakítására és fenntartására szolgál.

(2) Zkp-XI-Kk-01 jelű övezetben

- a) játszótér
- b) sportkert (kertrész)
- c) pihenőkert

létesíthető.

(3) A közkert területén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%.

(4) A növényzettel fedett terület nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%.

(5) Az övezetben a terület fenntartását szolgáló épületet, nyilvános illemhely, valamint vendéglátó épület helyezhető el. Az elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg a 30 m<sup>2</sup>-t.

(6) Az övezetben a pihenést, testedzést szolgáló, valamint az ismeretterjesztés műtárgyai helyezhetők el.

## IV. fejezet Záró rendelkezések

#### 19. §

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

(2) Hatályát veszti:

- a) a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK rendeletnek (a továbbiakban: KVSZ) az 1. §-ban lehatárolt területre vonatkozó rendelkezései,
- b) a KVSZ RM-75 számú melléklete,

dr. Hoffmann Tamás  
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna  
jegyző



**1. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez  
Szabályozási terv**

2. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez  
Építési övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületi mutató		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m <sup>2</sup>	m		%	%	m	m	m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	
<i>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2)</i>										
Vi-2-XI-01	2000	30	Z	45	50	12,5	24,0	3,0	0,5	40
Vi-2-XI-02	5000	30	Z	60	60	-	20,0	2,5	0,5	20
Vi-2-XI-03	4000	30	SZ	50	75	-	20,0	2,5 (1,2)	1,25	30
Vi-2-XI-04	2000	35	SZ	60	80	15,0	25,0	2,75	0,75	20

( ) lakó rendeltetésű épület építése esetén alkalmazható érték

### 3. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

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

Vi-2-XI-01

2000-Z-45-50-ém: 12,5-24,0-3,0-0,5-40

1	2	3
Vi-2	-	XI
	-	01

1. „Vi-2”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jele.
2. „XI”: a Kerület száma, a Fővároson belüli elhelyezkedése.
3. „01”: az eltérő építési övezetek, övezetek sorszáma.

A szabályozási tervlapon tájékoztató elemeként feltüntetett az építési övezetekre vonatkozó legfontosabb meghatározott paramétereket az alábbiak szerint kell értelmezni:

4. „2000”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m<sup>2</sup>-ben.

4	5	6	7	8	9	10	11	12	13									
2000	-	Z	-	45	-	50	-	ém	:	12,5	-	24,0	-	3,0	-	0,5	-	40

5. „Z”: 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)
6. „45”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
7. „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.
8. „ém”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)
9. „12,5”: az építési övezetben, az övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.
10. „24,0”: az építési övezetben, az övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
11. „3,0”: az építési övezetben meghatározott általános célú szintterületi mutató (szmá) megengedett legnagyobb mértéke
12. „0,5”: az építési övezetben meghatározott parkolási célú szintterületi mutató (szmp) megengedett legnagyobb mértéke
13. „40”: az építési övezetben 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 „-”-vel kell jelölni annak hiányát, s ebben az esetben a többi vonatkozó jogszabály betartása szükséges.