**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete**

26/2018. (VII. 3.) önkormányzati rendelete

**a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – kerülethatár 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, Gazdagréti út – Rétköz utca – Háromszék utca - Sasadi út – Budaörsi út – kerülethatár által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási terület) terjed ki

**2. Az előírások alkalmazása**

**2. § (1)** A Szabályozási területen 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: A parkolás helyi rendjének szabályozása

**(3)** A Szabályozási Terven rögzített kötelező szabályozási elemek:

*a)* szabályozási vonal,

*b)* építési övezet, övezet határa,

*c)* építési övezet, övezet jele,

*d)* építési hely,

*e)* közlekedési célú közterület zöldfelületi része,

 *f)* út céljára fenntartott terület határa,

*g)* kötelező megszüntető jel,

*h)* méretezés,

*i)* meglévő, megtartandó, kiegészítendő vagy telepítendő fasor,

*j)* közlekedés elemei

*ja)* közúti vasút (villamos) vonal felszínen,

*jb)* tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala és

*k)* elválasztott rendszerű csatornahálózattal rendelkező terület.

**(4)** Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

*a)* kerülethatár,

*b)* művi értékvédelem

*ba)* műemlék,

*bb)* műemlék épület és telke,

*bc)* fővárosi helyi védettségű építmény,

*c)* táj- és természetvédelem

*ca)* Natura2000 terület határa,

*cb)* Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa,

*cc)* Országos ökológiai hálózat magterület és határa,

*cd)* Országos ökológiai hálózat pufferterület és határa,

*ce)* tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe,

*cf)*  ex lege védett barlang és

*cg)* ex lege védett természeti érték - forrás.

**3. Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat**

**3. §** E rendelet alkalmazásában:

1. Fasor: 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. Közlekedési célú közterület zöldfelületi része: a közterület Szabályozási Tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni vagy megőrizni.

3. Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az egyes építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeikkel együttes bruttó szintterület és a telek területének hányadosa. (szintterület m2/telekterület m2)

4. Szintterületi mutató (általános célú szmá): az egyes építési telkek beépítése során az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa (szintterület m2/telekterület m2).

5. Támfalgarázs: Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a természetes terepszinttől mért bevágás nagysága legalább 2,0 m.

6. Telekszélesség: előkerti építési határvonalon mért telekszélesség.

7. Természetes terepszint: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg. Amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.

8. Út céljára fenntartott terület: építési telken vagy telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, s ezért ott épület, az úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.

**II. Fejezet**

**A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai**

 **4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések**

**4. §**  **(1)** A telekalakítással nem jöhet létre:

*a)* új nyúlványos telek,

*b)* a (2)-(3) bekezdésben foglalt eseteket kivéve az övezeti előírásokkal ellentétes állapot vagy,

*c)* több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.

**(2)** Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek telekmérete az építési övezet, övezet előírásait nem elégíti ki.

**(3)** Közműterület céljára az övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható bármely építési övezetben.

**(4)** Lakóterületen újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:

*a)* legfeljebb 6 telek feltárása esetén 6,0 m-nél vagy

*b)* 6-nál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

**5. Az építés általános feltételei**

**5. §**  **(1)** Az építési övezetekben előírt kialakítható legkisebb telekterület

*a)* 1,5-szeresénél kisebb telekre kizárólag egy épület helyezhető el,

*b)* 1,5-szeresét elérő vagy meghaladó telekre legfeljebb két épület helyezhető el és

*c)* 2-szeresét elérő vagy meghaladó telekre legfeljebb három épület helyezhető el.

**(2)** Új lakóépület bruttó alapterülete az övezetben előírt kialakítható legkisebb teleknagyságra számított építhető épület alapterület legfeljebb kétszerese lehet.

**(3)** Amennyiben a telken a (3) bekezdésben foglaltaknál több önálló rendeltetési egység található, úgy a meglévő egységek rendeltetése az övezeti előírásoknak megfelelően módosítható, azonban új önálló rendeltetési egység nem helyezhető el.

**(4)** A Budaörsi út mentén épület földszintjének utca felőli oldalán lakó rendeltetési egység nem létesíthető.

**(5)** Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb jogszabályi és övezeti előírások figyelembevételével.

**(6)** Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsitároló rámpája közterületen nem alakítható ki.

**6. Az építési hely, az elő-, oldal- és hátsókert előírásai**

**6. §**  **(1)** Amennyiben a Szabályozási Terven feltüntetésre került építési hely, az elő-, oldal- és hátsókertet aszerint kell figyelembe venni.

 **(2)** Új épület elhelyezésénél

*a)* az előkerti építési vonalnak a kialakult állapothoz kell igazodni, ennek hiányában az előkert 5,0 m vagy

*b)* saroktelek esetében az előkerti építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

**(3)** Szabadon álló beépítés esetén az építési telek oldalkertje az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m.

**(4)** Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság mértéke, de legalább 6,0 m.

**(5)** Ha a természetes terepszint tereplejtése a 15%-ot meghaladja, az előkert mértéke 0 méterig csökkenthető oly módon, hogy az előkert méretén belül gépkocsitároló céljára szolgáló épületrész létesíthető, de egyéb rendeltetésű épület(rész) nem helyezhető el.

**7. Melléképítmények elhelyezésének szabályai**

**7. §**  **(1)** Az építési övezetekben

*a)* állattartó épület,

*b)* az építési telek hátsókertjében mosókonyha, nyárikonyha, egyéb tároló épület nem helyezhető el.

**(2)** Az építési övezetekben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

*a)* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

*b)* állatól, állatkifutó,

*c)* trágyatároló, komposztáló vagy

*d)* siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

**(3)** Lakóterületek építési övezeteiben elhelyezett melléképítmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg az 5,0 m-t.

**(4)** Az építési telek előkertjében kizárólag támfalgarázs és kerítéssel egybeépített, legfeljebb 6 m2 alapterületű kukatároló helyezhető el.

**(5)** A Szabályozási területen telkenként legfeljebb 1 db. kétállásos vagy 2 db. egyállásos támfalgarázs alakítható ki.

**8. Tereprendezés, támfal, kerítés**

**8. § (1)** Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje, a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan, felfelé vagy lefelé legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.

**(2)** Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé legfeljebb 1,5 méterrel, lefelé legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg a 2,0 m-t.

**(3)** Az utcavonalon a kerítést a közterületi határon kell elhelyezni, a szabályozással érintett építési telek kivételével, ahol a kerítést a még végre nem hajtott szabályozási vonalon kell elhelyezni.

**(4)** Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, melyet legalább 50%-ban átláthatóan kell kialakítani. Tömör szakaszok legfeljebb 2 méter hosszú szakaszokon létesíthetők.

**(5)** A lakó- és kiszolgáló utcák egymás közötti útkereszteződéseiben létesített kerítésszakaszokat átláthatóan kell kialakítani, a közlekedési látómezők biztosításával.

**9. Közlekedés, parkolás**

**9. §**  **(1)** Új épület létesítése esetén

*a)* a jelen rendeletben előírt személygépjármű-férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani és

*b)* a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását.

**(2)** Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút – kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő zsákutca kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

**(3)** Intézményi övezetekben lakó-, iroda- és igazgatási rendeltetésű épület elhelyezése esetén a szükséges gépjármű-várakozóhelyek legfeljebb 30%-a, de legfeljebb 15 gépjármű-várakozóhely helyezhető el a felszínen.

**(4)** A Szabályozási Terven jelölt közlekedési célú közterület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

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

**10. § (1)** A Szabályozási területen jelen rendelet előírásainak megfelelően kell a rendeltetések kiszolgálásához szükséges parkolóhelyeket kialakítani:

*a)* új épület építése, vagy meglévő épület bővítése, átalakítása esetén,

*b)* építési tevékenységgel nem járó rendeltetésmódosítás esetén vagy

*c)* olyan területhasználat folytatása esetén, ami új parkolóhelyek létesítését követeli meg.

**(2)** A parkolóhelyszám számításánál a vonatkozó jogszabályban foglaltak mellett a 3. melléklet szerinti eltéréseket kell figyelembe venni. A számítással kapott parkolóhelyértékek egész számra felfelé kerekítendők.

**(3)** 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.

**(4)** 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.

**10. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések**

**11. §**  **(1)** A Szabályozási területen új épület építése, meglévő épület bővítése vagy rendeltetésváltása csak teljes közműellátás megléte esetén lehetséges.

**(2)** A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

*a)* a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani vagy

*b)* az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

**12. § (1)** Új vízhálózat csak szennyvízcsatorna-hálózattal együtt építhető.

**(2)** A Szabályozási területen szennyvíz közműpótló berendezés (szennyvíztisztító kisberendezés, zárt szennyvíztároló) nem alkalmazható.

**13. § (1)** Új csapadékvíz-elvezető hálózatot elválasztott rendszerű, zárt csatornaként kell kiépíteni, akkor is, ha jelenleg még egyesített rendszerű elvezető hálózathoz csatlakozik.

**(2)** A Szabályozási területen bármilyen burkolt felület növekedésével járó építési tevékenység esetén a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy

*a)* a Szabályozási Terven jelölt elválasztott rendszerű csatornahálózattal rendelkező terület esetén minden megkezdett 40 m2 burkolt felület után legalább 1 m3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani vagy

*b)* elválasztott rendszerrel nem rendelkező terület esetén minden megkezdett 20 m2 burkolt felület után legalább 1 m3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani,

kivéve, ha a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatójában nagyobb tárolót ír elő.

**(3)** A záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

**(4)** A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz-tárolóként) hasznosítani nem lehet, vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

**14. § (1)** Villamosenergia- és elektronikus hírközlési elosztóhálózatot földalatti elhelyezéssel kell építeni, beleértve a hálózati rekonstrukciót is.

**(2)** Új villamosenergia- és elektronikus hírközlési ingatlanbekötés csak föld alatti csatlakozással létesíthető, akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

**(3)** Háztartási méretű kiserőmű kapacitását meghaladó, megújuló energiahordozó hasznosítású energia termelését szolgáló erőmű a Szabályozási területen nem létesíthető.

**11. Táj- és természetvédelem**

**15. § (1)** A Szabályozási területen található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

**(2)** A Budai Sas-hegy Természetvédelmi Terület területén a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.

**(3)** A Budai Sas-hegy Természetvédelmi Terület területén az elsődleges cél az őshonos dolomit-sziklagyep ritka növény- és állatfajainak megőrzése, valamint a kopár hegyoldalak pusztulástól való megóvása.

**12. Környezetvédelem**

**16. § (1)** A Szabályozási területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatással vagy megújuló energiaforrásokkal kötelező biztosítani.

**(2)** A Szabályozási területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari, üzemi, szolgáltató tevékenység nem folytatható.

**(3)** Új épület elhelyezése során

*a)* a fennálló talajszennyezettség megszüntetéséről gondoskodni kell,

*b)* a felső termékeny talajréteget szakszerűen le kell termelni, deponálni kell, amelyet az építés befejezése után, a telken belül elterítve a zöldfelületek kialakításához fel kell használni. A termőföld legfeljebb egy évig deponálható, ezt követően talajjavítással használható fel és

*c)* terepet feltölteni, visszatölteni szennyezett talajjal, építési törmelékkel tilos.

**(4)** A Szabályozási terület nyílt karszt területen helyezkedik el, így a csapadék- és szennyvizek talajba szikkasztása tilos.

**(5)** Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

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

**(7)** Épület díszkivilágítása csak oly módon alakítható ki, hogy a szomszédos vagy szemközti épület használatát ne zavarja.

**(8)** A Szabályozási területen nem végezhető olyan építési tevékenység, illetve nem hozható létre olyan létesítmény, amely határértéken felüli légszennyezettséget vagy bűzzel való terhelést okoz. Lakóparkok, irodaházak építésénél a levegőterhelés mértéke nem haladhatja meg a távhőellátás esetén fellépő terhelőanyag-kibocsátás mértékét.

**13. Zöldfelületek**

**17. § (1)** A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az övezetekben előírt zöldfelületi minimum 50%-át egybefüggő felületként kell kialakítani, amely legfeljebb 3,0 m széles gyalogúttal szakítható meg.

**(2)** A Szabályozási Terven „Meglévő, megtartandó, kiegészítendő vagy telepítendő fasor” jelkulccsal ellátott területen a faegyedek megőrzéséről, a kipusztult egyedek pótlásáról, újak telepítéséről 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 és

*c)* a 4 m2-nél kisebb egybefüggő zöldfelület nem számítható be.

**(4)** Lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m2-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

**(5)** Telken belüli felszíni parkoló esetén minden 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

**III. Fejezet**

**Részletes övezeti előírások**

**14. Beépítésre szánt területek építési övezetei**

**18. §** A Szabályozási területen a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

*a)* Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3-XI)

*b)* Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2-XI)

*c)* Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2-XI)

*d)* Intézmény, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2-XI)

*e)* Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon-XI)

*f)* Vízkezelési terület (K-Vke-XI)

**15. Ln-3-XI építési övezeteire vonatkozó előírások**

**19. § (1)** Az Ln-3-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

**(2)** Ln-3-XI jelű építési övezetekben elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:

*a)* lakó,

*b)* igazgatási, iroda,

*c)* kereskedelmi, szolgáltató,

*d)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

*e)* kulturális, közösségi szórakoztató és

*f)* szállás jellegű.

**20. § (1)** Ln-3-XI/2 építési övezet telkein az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél nagyobb építési telken 3-nál több épület is elhelyezhető.

**(2)** Ln-3-XI/2 építési övezet telkein 6-nál több önálló rendeltetési egység is létesíthető.

**(3)** Ln-3-XI/4 építési övezet telkein 6-nál több önálló rendeltetési egység is létesíthető.

**16. Lk-2-XI építési övezeteire vonatkozó előírások**

**21. § (1)** Az Lk-2-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

**(2)** Lk-2-XI jelű építési övezetekben elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:

*a)* lakó,

*b)* igazgatási, iroda,

*c)* kereskedelmi, szolgáltató,

*d)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

*e)* kulturális, közösségi szórakoztató,

*f)* szállás jellegű és

*g)* sport.

**(3)** Lk-2-XI övezet telkein legfeljebb a létesíthető általános célú bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész számú lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

**(4)** Lk-2-XI jelű építési övezetek telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m2 bruttó szintterületen helyezhető el.

**(5)** Lk-2-XI jelű építési övezetekben szabadonálló beépítéssel szabályozott, telekhatáron álló épület szomszédjában új épület a szomszéd épülethez közvetlenül csatlakozva, ikresen is elhelyezhető.

**22. § (1)** Lk-2-XI/1 építési övezet telkein a létesíthető általános célú bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész számú, de összesen legfeljebb 4 lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

**(2)** Lk-2-XI/2 építési övezet telkein a hátsókert 8,0 m.

**(3)** Lk-2-XI/4 építési övezet telkein az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél nagyobb építési telken legfeljebb 6 épület helyezhető el.

**(4)** Lk-2-XI/5\* építési övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke 15%. Az építési tevékenységet megelőzően a természeti értékek megőrzését igazoló Natura 2000 hatásbecslést kell készíteni.

**(5)** Lk-2-XI/6 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

**(6)** Lk-2-XI/6 építési övezet telkein az előkert 0 m.

**(7)** Lk-2-XI/7 építési övezet telkein az engedményes beépítési határértékek kizárólag egészségügyi intézmény építése esetén érvényesíthetők.

**(8)** Lk-2-XI/7 építési övezet telkein új lakó rendeltetésű épület nem építhető. Új lakó rendeltetési egység csak tetőtér-beépítéssel, emeletráépítéssel létesíthető.

**(9)** Lk-2-XI/I-1 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

**(10)** Lk-2-XI/I-2 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

**(11)** Lk-2-XI/I-2 építési övezet telkein az oldalkertben fedett, nyitott tároló építmény elhelyezhető.

**(12)** Lk-2-XI/Zkk építési övezetben kizárólag a terület fenntartásához szükséges építmény, valamint nyilvános illemhely helyezhető el. Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1%, az elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg a 10 m2-t.

**17. Lke-2-XI építési övezeteire vonatkozó előírások**

**23. § (1)** Az Lke-2-XI jelű építési övezetek a kertvárosias, laza beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

**(2)** Lke-2-XI jelű építési övezetekben elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:

*a)* lakó,

*b)* igazgatási, iroda,

*c)* kereskedelmi, szolgáltató,

*d)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

*e)* kulturális, közösségi szórakoztató és

*f)* szállás jellegű.

**(3)** Lke-2-XI övezet telkein legfeljebb a létesíthető általános célú bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész számú lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

**(4)** Lke-2-XI jelű építési övezetek telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m2 bruttó szintterületen helyezhető el.

**24. §** Lke-2-XI/1 építési övezet telkein a létesíthető általános célú bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész számú, de összesen legfeljebb 4 lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

**18. Vi-2-XI építési övezeteire vonatkozó előírások**

**25. § (1)** A Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

**(2)** Vi-2-XI jelű építési övezetekben elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:

*a)* lakó,

*b)* iroda,

*c)* hitéleti, igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

*d)* kulturális, közösségi szórakoztató,

*e)* kereskedelmi, szolgáltató,

*f)* szállás jellegű és

*g)* sport.

**(3)** Vi-2-XI jelű építési övezetek telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m2 bruttó szintterületen helyezhető el.

**(4)** Vi-2-XI jelű építési övezetekben szabadonálló beépítéssel szabályozott, telekhatáron álló épület szomszédjában új épület a szomszéd épülethez közvetlenül csatlakozva, ikresen is elhelyezhető.

**26. § (1)** Vi-2-XI/1 építési övezet telkein az oldalkert 5,0 m.

**(2)** Vi-2-XI/1 építési övezet telkein az OTÉK által meghatározott várakozóhelyek száma igazgatás, iroda, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés esetén 20%-kal csökkenthető, a 3. mellékletben foglaltaknak megfelelően.

**(3)** Vi-2-XI/2 építési övezet telkein lakó rendeltetést tartalmazó épület esetén csak a korlátozott beépítési határértékek alkalmazhatók.

**(4)** Vi-2-XI/3 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

**(5)** Vi-2-XI/4 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

**(6)** Vi-2-XI/4 építési övezet telkein az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél nagyobb építési telken legfeljebb 6 épület helyezhető el.

**(7)** Vi-2-XI/5 építési övezet telkein új lakó rendeltetésű épület nem építhető. Új lakó rendeltetési egység csak tetőtér-beépítéssel, emeletráépítéssel létesíthető.

**(8)** Vi-2-XI/6 építési övezet telkein új lakó rendeltetésű épület nem építhető. Új lakó rendeltetési egység csak tetőtér-beépítéssel, emeletráépítéssel létesíthető.

**(9)** Vi-2-XI/6 építési övezet telkein az oldalkert 5,0 m.

**(10)** Vi-2-XI/9 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

**(11)** Vi-2-XI/T építési övezetben kizárólag emlékmű, vagy egyéb kegyeleti rendeltetésű műtárgy, továbbá a kegyeleti park fenntartásához szükséges építmény helyezhető el.

**(12)** Vi-2-XI/ZKK építési övezetben kizárólag a terület fenntartásához szükséges építmény, valamint nyilvános illemhely helyezhető el. Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1%, az elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg a 10 m2-t.

**19. K-Hon-XI építési övezeteire vonatkozó előírások**

**27. § (1)** A K-Hon-XI jelű építési övezet a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú létesítmények elhelyezésére szolgál.

**(2)** K-Hon-XI jelű építési övezetben elhelyezhető épület honvédelmi feladatok ellátásához szükséges rendeltetéseket tartalmazhatja.

**(3)** K-Hon-XI építési övezet telkein telekmérettől függetlenül 3-nál több épület is elhelyezhető.

**(4)** K-Hon-XI építési övezet telkein rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely létesíthető.

**20. K-Vke-XI építési övezeteire vonatkozó előírások**

**28. § (1)** A K-Vke-XI jelű építési övezet a vízkezelési célra szolgáló, a közüzemi ivó- és iparivíz-ellátáshoz tartozó jelentős kiterjedésű terület, mely a gépészeti és egyéb műtárgyak, valamint a víztornyok elhelyezésére szolgál.

**(2)** K-Vke-XI jelű építési övezetben elhelyezhető épület a vízkezelési célra szolgáló műtárgyak üzemeltetéséhez szükséges rendeltetéseket tartalmazhatja.

**21. Beépítésre nem szánt területek övezetei**

**29. §** A Szabályozási területen a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

*a)* I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-XI-02)

*b)* II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-XI-03)

*c)* Közpark, közkert (Zkp-XI)

*d)* Közjóléti erdőterület (Ek-XI)

*e)* Védelmi erdőterület (Ev-XI)

*f)* Természetközeli terület (Tk-XI)

**22. KÖu-XI-02 övezeteire vonatkozó előírások**

**30. § (1)** KÖu-XI-02 jelű övezet az I. rendű főútvonalak útpályáinak, szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvíz-elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúraelemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak.

**(2)** KÖu-XI-02 övezetben épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges, valamint a közterület-használat tárgykörébe tartozó egyéb műtárgyak helyezhetők el.

**23. KÖu-XI-03 övezeteire vonatkozó előírások**

**31. § (1)** KÖu-XI-03 jelű övezet a II. rendű főútvonalak útpályáinak, szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvíz-elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúraelemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

**(2)** KÖu-XI-03 övezetben épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges, valamint a közterület-használat tárgykörébe tartozó egyéb műtárgyak helyezhetők el.

**(3)** KÖu-XI-03/Üa övezetben a meglévő üzemanyagtöltő állomás épülete megtartható, felújítható, azonban a bruttó alapterület és a bruttó szintterület mértékét növelő építési tevékenység nem végezhető.

**24. Zkp-XI övezeteire vonatkozó előírások**

**32. § (1)** Zkp-XI jelű övezetekbe a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek tartoznak.

**(2)** Zkp-XI jelű övezetekben a pihenést, testedzést szolgáló műtárgyak, valamint az ismeretterjesztés műtárgyai helyezhetők el.

**(3)** Zkp-XI jelű övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke 70%.

**(4)** Zkp-XI/1 övezetben a terület fenntartását szolgáló épület és nyilvános illemhely helyezhető el.

**(5)** Zkp-XI/1 övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1%, az elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg a 10 m2-t.

**(6)** Zkp-XI/1 övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.

**(7)** Zkp-XI/2 övezetben épület nem helyezhető el.

**25. Ek-XI övezeteire vonatkozó előírások**

**33. § (1)** Ek-XI jelű övezetekbe a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek tartoznak.

**(2)** Ek-XI jelű övezetekben a terület fenntartását szolgáló épület helyezhető el.

**(3)** Ek-XI övezetben a telekalakítás és az építmény elhelyezés feltételei a következők:

*a)* a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m2;

*b)* a beépítés módja: szabadonálló;

*c)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%, de legfeljebb 80 m2;

*d)* az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;

*e)* legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 0 %.

**(4)** Ek-XI övezetben meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

**(5)** Ek-XI övezet telkein legfeljebb 4 épület helyezhető el, épületenként legfeljebb 20 m2 bruttó alapterülettel.

**26. Ev-XI övezeteire vonatkozó előírások**

**34. § (1)** Ev-XI jelű övezetekbe a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek tartoznak.

**(2)** Ev-XI övezetben épület nem helyezhető el.

**(3)** Ev-XI övezetben meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

**27. Tk-XI övezetre vonatkozó előírások**

**35. § (1)** Tk-XI övezetbe azok a természetközeli területek tartoznak, melyeknek kialakulására az ember csekély mértékben hatott.

**(2)** Tk-XI övezetben épület nem helyezhető el.

**IV. Fejezet**

**28. Záró rendelkezések**

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

**(2)** Hatályát veszti:

1. a Budapest XI. kerület, Lanka u. - Baradla u. - Gazdagréti út - Törökbálinti út által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 7/2001. (IV. 4.) XI.ÖK sz. rendelet,

2. a Budapest XI. kerület, Budaörsi út -Rahó u. - Maderspach u. - Dayka G. u. - Harasztos u. - Homonna u. által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 18/2002.(VI.26.) XI.ÖK sz. rendelet,

3. a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelet (továbbiakban: KVSZ) 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-4 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Sasadi út - Bakony u. - Bozókvár u. által határolt területre” szövegrész,

4. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-60 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, BAH csomóponti üzemanyagtöltő állomás területére” szövegrész,

5. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-76 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Érdi út – Tömös utca – Törcsvár utca által határolt területre” szövegrész,

6. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-4 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Sasadi út - Bakony u. - Bozókvár u. által határolt területre” szövegrész,

8. a KVSZ 51/H. §-a,

9. a KVSZ 70/A. §-a

10. a KVSZ RM-4 melléklete,

11. a KVSZ RM-60 melléklete,

12. a KVSZ RM-76 melléklete és

13. a KVSZ SZM-4 melléklete.

**dr. Hoffmann Tamás Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna**

 **polgármester jegyző**