

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

16/2018. (VI. 6.) önkormányzati rendelete

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

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

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) Budapest XI. kerület, Galvani út - Andor utca - Solt utca - Kondorosi út - Sáfrány utca - vasútvonal - kerület határ által, az 1.a mellékletben lehatárolt területen építmény elhelyezésére területet felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka)

a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (a továbbiakban: Étv.),

b) az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK),

c) a telekalakításról szóló FVM rendelet és

d) a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ),

együttes alkalmazásával szabad.

(2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és egyéb jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

(3) A rendelet mellékletei:

a) 1.a. melléklet: Szabályozási terv - Szabályozási elemek (KÉSZ-9/1A tervlap),

b) 1.a.-jm melléklet: Jelmagyarázat - Szabályozási terv - Szabályozási elemek (KÉSZ-9/1A-JM tervlap),

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

2. 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. *Törzsmérő*: a fa törzsének 1 m magasságban mért átmérője centiméterben.

7. *Útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 6 cm törzsmérőt meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

8. *Funkció*: a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés”-ének fogalmával.

9. *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.

10. *Kialakult telektömb*: meglévő, építési telkekből álló kialakult szerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas, az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított tömb.

11. *Közhasználat céljára átadható magánút*: Közhasználatra korlátozás nélkül megnyitott, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek.

12. *Közhasználat céljára átadható magánterület*: A telek közhasználatra időbeni korlátozás nélkül megnyitott része.

13. *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

3. 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) Foghív 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) Már kialakult zárt sorú beépítésű területen épület közterület felőli homlokzatmagassága a két oldalról szomszédos, az építési övezet előírásainak megfelelő 2-2 épület magasságának számtani középátlójához legfeljebb 0,5 m-rel lépheti túl. Ennél nagyobb eltérés az építési övezetben megengedett nagyobb beépítési magasság ellenére sem engedélyezett.

(6) Épület díszkivilágítása a szomszédos vagy szemközti épület használatát zavaró módon nem alakítható ki.

4. Zöldfelületek

4. § (1) Az 1.a. mellékletben jelölt, a telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részét minimum 70%-ban zöldfelületként kell kialakítani és azt háromszintes növényállománnyal kell telepíteni.

(2) Az 1.a. mellékletben jelölt, a telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részén kizárólag kerti építmény helyezhető el.

(3) A telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részén a (2) bekezdésben foglaltak betartása mellett a telkek megközelítését szolgáló burkolt felületet ki lehet alakítani.

(4) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m²-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, kivéve ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik.

5. 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) bekezdésben foglaltaktól el lehet térni, azonban az árvízszint elérése felett figyelembe kell venni.

6. Talaj

6. § (1) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.

(2) A kerület igazgatási területén kontakt talajszennyezéssel járó új ipari, üzemi, szolgáltató tevékenység nem folytatható.

7. Levegőminőség

7. § (1) A 100 lakást meghaladó, egyedi gáztüzeléssel megvalósítandó lakóparkoknál modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen kialakuló szennyező gócpontokat (áramlástan vizsgálatok).

(2) Irodaházak és 100 lakást meghaladó lakóparkok építésénél gazdaságossági számításokkal meg kell határozni a távhőellátás kiépítésének lehetőségét. Ezen épületeknél egyedi gázfűtés csak akkor lehetséges, ha a távhőellátás kiépítése gazdaságtalanul valósítható meg, és az egyedi gáztüzelés hatásterületén a háttér-légszennyezettség a beruházás okozta háttér-légszennyezettség növekedéssel sem haladja meg az éves egészségügyi határértéket.

8. 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.

9. Vízhőminőség

9. § (1) Belterületen és karsztos területen 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 létesítésének szükségességét vizsgálni kell. Az előtisztításról a keletkeztetőnek kell gondoskodni.

(3) Belterületen vezetékes vízellátás csak teljes csatornázottság mellett létesíthető vagy bővíthető.

(4) 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, föld alatti létesítmények elhelyezése csak a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.

(5) A felszínmozgás-veszélyes, mélyfekvésű területek és egyéb építés-alkalmasság szempontjából veszélyes területek esetében 50 m²-t meghaladó alapterületű építményt csak a geológiai adottságokat figyelembe véve lehet építeni.

10. Megújuló-energia használata és hőszigetelés

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

11. 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 létesíthető, a meglévő légvezetékek rekonstrukciója során azokat, a meglévő fák gyökérzetét megvédő módon, földkábelre kell cserélni.

(3) Közcélú hírközlési berendezések:

a) önálló antenna és antennatartó építmények (tornyok) nem helyezhetők el építési övezettől függetlenül világörökség területén, Vt-V, Vi-1, Vi-2, Vi-3, Ln-1, Ln-2, Ln-T, valamint közlekedési célú és a városképileg kiemelt és helyi jelentőségű területeken,

b) 4 méternél nem magasabb antenna az épületek tetőszerkezetén elhelyezhető Vt-V, Vi-1, Vi-2, Vi-3, Ln-1, Ln-2, Ln-T övezetekben.

(4) A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeteket, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.

(5) A felszín alatti közművek esetében a (4) bekezdésben foglaltaktól abban az esetben lehet eltérni, ha a felhagyott közmű kivétele élő fának a gyökérzetét sértené.

(6) A hatályos fővárosi településszerkezeti terv alapján változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

12. Parkoló-felületek kialakítására vonatkozó szabályok

12. § (1) Telken belüli felszíni parkoló csak fásított formában létesíthető. 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

(2) Amennyiben az építési telek az építési övezetben előírt feltételekkel beépíthető vagy további építést tesz lehetővé, és a felszíni parkoló nem az egyes rendeltetésekhez előírt személygépkocsi mennyiség elhelyezésére szolgál, de nem P+R parkoló, abban az esetben az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni.

(3) A parkoló felületek, mélygarázsok és parkolóházak kialakítása során parkológép nem alkalmazható.

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

13. P+R parkolók kialakítására vonatkozó szabályok

14. § (1) Az 1.a. mellékleten „Meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhelyszámmal)” jelöléssel megadott területen belül az előírt minimális P+R férőhelyszám ütemezetten is kialakítható.

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

14. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

15. § (1) Önálló és épülethez kapcsolódó közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - KÖu, Vi és Gksz jelű övezetekben elhelyezhető.

(2) A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti településkép szempontjából meghatározó területeken közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó csak a fő rendeltetéseket magukban foglaló épületeken belül lehet elhelyezni, az épület fő rendeltetéseit nem zavaró módon.

(3) Gksz-2-XI övezetben önálló üzemanyagtöltő állomás létesítése esetén az övezetben előírt legkisebb telekmérettől el lehet térni, de a telek mérete ebben az esetben sem lehet kisebb 1000 m²-nél.

16. § (1) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében újonnan létesített parkolóhelyeket úgy kell kialakítani, hogy 100 parkolóhely után legalább 10 parkolóhely 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 parkolóhelyből legalább kettőt fixen telepített elektromos gépjármű töltési lehetőséggel kell ellátni.

15. Közterületen lévő építmények elhelyezésének szabályai

17. § (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) a jármű- és gyalogos közlekedést ne akadályozza és
- b) a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.

16. A telekalakítás szabályai

18. § (1) A telekalakítások az egyéb vonatkozó szabályok betartásával, de ütemezetten is végrehajthatók.

(2) Új telket alakítani csak az építési övezetekben előírt telekméreteknek megfelelően lehet.

(3) Új építési telket, valamint a c) 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) a létrejövő új építési telkek az építési sávban mért telekszélessége zárt sorú beépítés esetén eléri a 8,0 m-t, oldalhatáron álló beépítés esetén eléri a 12 m-t, szabadon álló beépítés esetén eléri a 14 m-t,

c) az közművesítési okokból vagy közműlétesítmény elhelyezése érdekében, valamint nyomvonal jellegű építmény, egyéb kiszolgáló út, kerékpárút, gyalogút átvezetéséhez, parkoló létesítéséhez szükséges,

d) annak beépíttessége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza,

e) 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 (5) bekezdésben foglalt kivétellel - az ingatlant érintő építési, rendeltetési mód változási igényt megelőzően

a) tervezett szabályozási vonallal metszett telkek esetében, a szabályozási vonal mentén,

b) építési övezet, övezet határa mentén,

c) tömbbelsőben telekcsoport (6-nál több új építési telek kialakításakor) és a telekcsoport kiszolgáló köz, vagy magánút kapcsán.

(5) Intézményi rendeltetés (igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális) elhelyezése esetén a (4) bekezdés b) pontjában meghatározott telekalakítási kötelezettség nem áll fenn, azonban ebben az esetben is az építési övezetre előírt mutatókat és egyéb szabályokat a szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelően kell figyelembe venni.

(6) A különböző építési övezetekbe vagy övezetekbe sorolt telkek vagy területek nem egyesíthetők.

(7) A területen új nyúlványos telek a (8)-(10) bekezdésekben foglalt feltételekkel abban az esetben alakítható ki, ha a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható, de a telek legkisebb szélessége ezt másképp nem teszi lehetővé.

(8) Új nyúlványos telek kialakítása szabadonálló beépítésű lakó építési övezetben abban az esetben lehetséges, ha minden telek szabadonálló beépítési módja biztosított.

(9) A (7) bekezdés szerint kialakuló nyél az alábbiak szerint alakítható ki:

a) lakótelek esetén 2 db lakásig legalább 4 m, 6 db lakásig legalább 6 m széles, és maximum 50,0 m hosszú,

b) ipari-kereskedelmi, gazdasági és vegyes területen legalább 8 m széles.

(10) Egymás mellett újonnan legfeljebb két teleknyél vagy két magánút létesíthető.

(11) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

17. Magánút létesítése

19. § (1) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be:

a) lakóterületi kiszolgáló magánút, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:

aa) minimum 6 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,

ab) minimum 8 m, ha 6-nál több lakást szolgál ki,

b) gazdasági területen az új magánút szélessége:

ba) minimum 10 m, ha legfeljebb 1 db telket szolgál ki,

bb) minimum 12 m, ha legfeljebb 4 db telket szolgál ki,

bc) minimum 14 m, ha 4 db teleknél többet szolgál ki.

(2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közhasználat céljára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

(3) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca magánútként 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.

18. A közhasználat céljára átadható területekre vonatkozó szabályok

20. § (1) Közhasználat céljára átadható területeken a településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel, de a közterületekre vonatkozó egyéb szabályok betartásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(2) Ingatlan közhasználat céljára átadható területén a közlekedési rendeltetés számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető és üzemeltethető.

19. Építés általános szabályai

21. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az építési övezetek és övezetek közművesítettség szempontjából csak teljesen közművesítettek lehetnek.

(2) Az építési övezetekben szabadonálló beépítés esetén csak az előirt legkisebb telekméret 1,5-szeresénél nagyobb telekre helyezhető el több fő rendeltetést magában foglaló épület.

(3) KÖu-1 jelű (országos és összvárosi kerületközi jelentőségű közlekedési célú terület) útvonalak mentén - előkerttel rendelkező szabadonálló beépítésű lakóterületek kivételével - épület földszintjének utca felőli oldalán lakó rendeltetés nem létesíthető.

(4) Lakóterületen épület bruttó alapterülete az övezetben előirt legkisebb teleknagyságra építhető épület alapterületének legfeljebb kétszerese lehet.

(5) 1 ha-nál nagyobb beépítésre nem szánt területen, vagy 5% alatti tervezett beépítettségű telek beépítése esetén az övezetben előirt zöldfelületi minimum felét egybefüggő felületként kell kialakítani és ezt a telekmegosztásnál is figyelembe kell venni. Közpark esetében az egybefüggő zöldfelületen belül sétány, futópálya kialakítható.

(6) Az 1.a. mellékletben meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonallal jelölt vonalakon annak legalább 50%-ára vagy attól az építési hely irányába mért minimum 10 méter széles területsávon belül az elhelyezni kívánt épület homlokzatának legalább egy szintjét kell helyezni.

(7) Az 1.b. mellékletben vízfolyás mederkarbantartó sávjaként jelölt területen épületet, építményt elhelyezni nem lehet. A vízfolyás karbantartása érdekében a kijelölt területen az átjárást a szükséges mértékben biztosítani kell.

20. Melléképítmények elhelyezésének szabályai

22. § (1) A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatához, működéséhez szükséges kiegészítő rendeltetésű önálló építmények közül - egyéb kizáró rendelkezés hiányában - minden építési övezetben és övezetben elhelyezhető:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény és

c) hulladéktároló.

(2) Ln-3-XI, Ln-T-XI, Vi-2-XI építési övezetekben hulladéktárolót önálló építményként nem lehet elhelyezni.

(3) Lk-1-XI építési övezetben hulladéktárolót önálló építményként csak kerítéssel egybeépítve lehet elhelyezni.

(4) Melléképítmény legmagasabb pontja lakóterületek esetében (Ln-..., Lk-... építési övezetek) maximum 5 m magasan lehet.

21. Állattartó építmények elhelyezésének szabályai

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

22. Zöldfelületek beszámíthatóságának szabályai

24. § (1) Az építési övezetben és övezetben - az állandó parkolásra kijelölt terület kivételével - zöldfelület az alábbi szabály szerint számítható be:

a) gyeprácsos talajborítás 10%-a,

b) gyephézagos talajborítás 5%-a.

(2) A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva kétszintesnek minősül, ha

a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi, nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaró növényzet van, vagy

b) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje van.

(3) A 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.

23. Alkalmazható beépítési módokra vonatkozó szabályok

25. § Az e rendelet hatálya alá tartozó területen a telkek beépítési módja lehet:

a) zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú,

b) oldalhatáron álló,

c) ikres vagy

d) szabadon álló.

24. Zárt sorú beépítés

26. § (1) Zárt sorú beépítési módnál új épület létesítése esetén az oldalhatáron álló szomszédos tűzfalhoz oly módon kell csatlakozni, hogy annak közterület felől látható részét takarja.

(2) Előkert hiányában épület utcai homlokzatán legfeljebb a homlokzatszélesség 1/3-án, illetve 100 méterenként legfeljebb 2 db garázkapu vagy garázslehajtó létesíthető.

(3) Zárt sorú beépítés esetén az építési övezet telkei alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.

(4) Kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben, amennyiben a beépítési mód zárt sorúan van meghatározva és az építési telek nem éri el az 1000 négyzetmétert, saroktelkek esetében az építési telekre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett és

alatt, valamint a szintterületi mutató értékek is 1,5-szeres értékkel vehetők figyelembe, valamint a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 2,5-öd részére csökkenthető.

25. Oldalhatáron álló beépítés

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

26. Ikres beépítés

28. § Az ikres beépítésű építést szabályozó övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani az alábbi feltételekkel lehet:

a) az előkert mélysége mindkét telek esetén azonos kell legyen, a közterület felőli építési vonalnak azonos síkba kell esnie,

b) az újonnan beépülő ikresen csatlakozó épületek gerincvonala és párkánymagassága azonos kell, hogy legyen.

27. Szabadon álló beépítés

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

28. Az előkert méretére vonatkozó előírások

30. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen - a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában - az előkert mérete a kialakult állapothoz, a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez igazodó kell, hogy legyen. Kialakult kertes lakóterületi övezetek utcaszakaszainál az utcaszakaszra jellemző előkertmélység a meghatározó.

(2) Előkert nélküli utcaszakaszokon, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal is.

29. A terepfelületen és terepszint alatti beépítettség és az építési hely meghatározása

31. § (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 létesíthető - kivéve ha erről a szabályozási terv másként nem rendelkezik -, úgy, hogy az oldalsó telekhatár egyikén a csapadékvíz vagy rétegvíz elvezetését biztosítani kell.

(3) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.

(4) Közterületen terepszint alatt

a) szabályozási terven jelölt építési helyen vagy

b) a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerint

építhető gépjárműtároló, közműlétesítmény.

(5) Abban az esetben, ha az építési hely kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

30. Zavaró hatású építmények elhelyezésének szabályai

32. § (1) A lakosság nyugalmanak biztosítása érdekében a környezetet zavaró hatású tevékenységre szolgáló új építmény nem helyezhető el, valamint meglévő bővítése, átalakítása, vagy meglévő épület használati módjának ilyen célú megváltoztatása nem megengedett lakóterületi építési övezetekben, továbbá ezekkel közvetlenül szomszédos építési övezetekben.

(2) A környezetet zavaró hatású építménynek kell tekinteni minden olyan létesítményt, ahol a létesítmény rendeltetésszerű üzemelése közben keletkező - elsősorban zaj- -terhelés 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 vagy lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra helyezhető el.

31. Szintterületi mutató számítására vonatkozó szabályok

33. § 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.

32. Magasépületek elhelyezésének szabályai

34. § (1) Magasépületet elhelyezni csak olyan építési helyen és kontúron belül lehet, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki.

(2) A magasépületekre vonatkozó szintterületi mutató többletértékeket az építési övezeteken belül (általános és parkoló rendeltetések esetében is) csak olyan telek esetében lehet figyelembe venni, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére kijelölt területet ábrázol.

(3) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv az építési helyen belül magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki, de nem határoz meg erre vonatkozóan szintterületi többletértéket (szmá+ és szmp+), ott 30 méter alatt és felett együttesen a 30 méterig meghatározott (szmá és szmp) érték vehető figyelembe.

(4) A szabályozási terven a magasépület elhelyezésére szolgáló részen belül az épület legmagasabb pontja a szabályozási terven feltüntetett „élp.” (épület legmagasabb pontja) érték lehet.

(5) Magasépületek egymással átfedésben lévő homlokzatai nem lehetnek közelebb 30 méternél.

III. Fejezet

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

33. Általános rendelkezések

35. § (1) Új parkolóhelyek létesítése az alábbi esetekben szükséges:

- a) új épület, építmény építése, létesítése vagy meglévő épület bővítése esetén,
- b) rendeltetésmód változással járó építmény-átalakítás esetén,
- c) a rendeltetési egységek számának növelése esetén,
- d) 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.

34. Területileg differenciált parkolási zónák

36. § (1) Az egyes övezetekben a rendeltetési egységekben, területileg differenciált és a 3.a. és 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, továbbá azok rendeltetési mód változása szerint lehet az egyes telkeken biztosítandó parkoló-férőhelyeket számítani.

(3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendőek.

IV. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - lakóterületek

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

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

(2) Az Ln-3-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

(3) Ln-3-XI jelű építési övezetekben, ahol a beépítési mód zárt sorúan van szabályozva, az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, annak legalább 30%--ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

(4) Ln-3-XI-01 építési övezetben az

- a) az előkert mérete minimum 5 méter,
- b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
- c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter,
- d) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter.

36. Ln-T-XI Nagyvárosias, teleszerű beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

38. § (1) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias, teleszerű beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és

g) sport rendeltetés.

(3) Az Ln-T-XI-U1-... és Ln-T-XI-U2-... úszótelkes építési övezetekben az 1.c. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeket az 1.a. mellékletben jelölt közterületekkel együtt kell figyelembe venni.

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

39. § (1) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

(3) Lk-1-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.

(4) Lk-1-XI-01 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül

a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,

b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.

(5) Lk-1-XI-02 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.

(6) Lk-1-XI-03 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül

a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,

b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,

c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimális mérete 2,5 méter.

(7) Lk-1-XI-05 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül

a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,

b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek oldalhatáron állóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 5,0 méter.

(8) Lk-1-XI-06 építési övezetben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül

a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,

b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 14 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert métere minimális mérete 2,5 méter,

c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.

(9) Lk-1-XI-07 és Lk-1-XI-11 építési övezetekben az 1.a. mellékletben jelölt építési sávon belül

a) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,

b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,

c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert métere minimális mérete 2,5 méter,

d) amennyiben a kialakult telekszélesség 11 méternél kevesebb akkor a telek csak zárt sorúan építhető be.

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

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

(2) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

a) lakó rendeltetés,

b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,

d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,

e) szállás jellegű rendeltetés,

f) igazgatás és iroda rendeltetés és

g) sport rendeltetés.

(3) Lk-2-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.

(4) Lk-2-XI-01 építési övezetben

a) az előkert mérete minimum 4 méter,

b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,

c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 14 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter,

d) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 14 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert métere minimális mérete 3,0 méter.

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

41. § (1) Az Lk-T-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, telepszerű lakóbeépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Lk-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

(3) Az Lk-T-XI-U1-... úszótelkes építési övezetekben az 1.c. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeket az 1.a. mellékletben jelölt közterületekkel együtt kell figyelembe venni.

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

42. § (1) Az Lke-1-XI jelű építési övezetek a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Lke-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés,
- b) a helyi lakosság ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés és
- f) sport rendeltetés.

(3) Épület kereskedelmi és szolgáltatás rendeltetés célú bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet.

(4) Az Lke-1-XI jelű építési övezetek területén egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.

(5) Lke-1-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.

(6) Lke-1-XI-01 és Lke-1-XI-02 építési övezetekben

- a) az előkert mérete minimum 4 méter,
- b) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
- c) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter,
- d) amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimális mérete 3,0 méter.

V. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - vegyes területek

41. Vt-M-XI Mellékközpont területek építési övezeteire vonatkozó előírások

43. § (1) Az Vt-M-XI jelű építési övezetek a főközpontok tehermentesítésére szolgáló, városi szintű rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek azonban nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az Vt-M-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
- b) igazgatás és iroda rendeltetés,
- c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- d) szállás jellegű rendeltetés,
- e) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- g) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetések és
- h) sport rendeltetés.

(3) A szabályozási terven rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

(4) A Vt-M-XI építési övezetekben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

(5) A Vt-M-XI -XI jelű építési övezetekben az előírt zöldfelületeken 150 m²-enként minimum 1 db fa, minimum 20 m² cserje, és a fennmaradó területen gyeper vagy talajtakaró telepítendő. A kötelezően telepítendő zöldfelületeken a telekhatárok mentén fasor telepítendő közepes vagy nagy lombkoronájú fákból, maximum 15 m-es tőtávolsággal.

(6) Vt-M-XI építési övezetben az 1.a. mellékletben a „meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhelyszámmal)” jelöléssel érintett területen belül minimum 100 db P+R parkoló kialakítását kell biztosítani. A kialakított P+R parkolók minimum 20%-ában B+R parkoló kialakítását is szükséges biztosítani.

(7) Vt-M-XI-07 jelű építési övezetben az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek és szabályok betartása mellett a hátsókert mérete 0 méter lehet.

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

44. § (1) A Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű

területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- c) igazgatási és iroda rendeltetés,
- d) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés és
- f) sport rendeltetések.

(3) A szabályozási terven rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

(4) A Vi-2-XI építési övezetekben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés csak a hátsókert felé eső épületrészekben lehetséges, és csak abban az esetben, ha ezek terepfelszín felett mért mérete eléri a minimum 12 métert.

(5) A Vi-2-XI építési övezetekben ahol az 1.a. melléklet építési helyen belül eltérő beépítési magassági szabályt állapít meg, ott a meghatározott beépítési magasságnál nagyobb épület nem

helyezhető el, még abban az esetben sem, ha az építési övezet szabályozási mutatóinál meghatározott épületmagasság megengedné.

(6) Vi-2-XI jelű építési övezetekben, ahol a beépítési mód zárt sorúan van szabályozva, az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, annak legalább 30%--ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

(7) A Vi-2-XI-12 építési övezetben a 3.c. mellékletben foglaltakkal ellentétben minden újonnan elhelyezett önálló 1,5 lakás rendeltetési egysége után 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

(8) Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek és szabályok betartása mellett a hátsókert mérete 0 méter lehet.

VI. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - gazdasági területek

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

45. § (1) A Gksz-2-XI jelű építési övezetek gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek.

(2) A Gksz-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi

rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés,
- b) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari rendeltetés,
- c) raktározási rendeltetés,
- d) iroda rendeltetés,
- e) szórakozás, szabadidő eltöltésre alkalmas rendeltetés,
- f) sport rendeltetés,
- g) városüzemeltetési rendeltetés és
- h) a gazdasági tevékenységi célú épületeken belül kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés.

(3) A Gksz-2-XI jelű építési övezetekben a kötelező zöldfelületeken, amennyiben azt egyéb technológiai vagy használati tényező nem zárja ki, 150 m²-ként minimum 1 db fa, minimum 20 m² cserje, és a fennmaradó területen gyepterületet kell telepíteni.

(4) A Gksz-2-XI-KM-01 építési övezetben a szivattyútelep és az ezt szolgáló építmények elhelyezése megengedett.

VII. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - különleges beépítésre szánt területek

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

46. § (1) A K-Sz-XI jelű építési övezetek kizárólag a települési folyékony hulladékok, szennyvizek és iszapok kezelését és hasznosítását biztosító létesítmények, építmények, mérnöki

létesítmények, műtárgyak, valamint a szennyvizek kezelőtelepre jutását biztosító szivattyútelepek elhelyezésére szolgáló területek.

(2) A K-Sz-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységet közvetlenül kiszolgáló alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) iroda,
- b) raktár és
- c) járműtároló.

(3) A K-Sz-XI jelű építési övezetben a technológiai mérnöki létesítményeket terepszint alatt vagy zárt épületben kell elhelyezni.

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

47. § (1) A K-Közl-XI jelű építési övezetek a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettségét eredményező pályaudvarainak és végállomásainak, a fontosabb állomásainak, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyainak (mélygarázsok, parkolóházak), valamint a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolásának, üzemi

felkészítésének, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyeinek (metró- és HÉV-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), és mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgáló területek.

(2) A K-Közl-XI jelű építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésekhez lehet épületet elhelyezni.

VIII. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai - közlekedési területek

46. Közúti közlekedési területek általános előírásai

48. § (1) A fővárosi jelentőségű közúti közlekedési területek övezetei az alábbiak szerint tagozódnak:

- a) KÖu-XI-2 - I. rendű főutak területének övezete,
- b) KÖu-XI-3 - II. rendű főutak területének övezete,
- c) KÖu-XI-4 - Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közút közlekedési területének övezete és
- d) KÖ-kt-XI a kerületi jelentőségű közúti közlekedési területek övezete.

(2) Közúti közlekedési területek övezeteiben fasor kialakítása esetén útsorfa minőségű fák telepítendőek.

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

49. § (1) A KÖu-XI-2 jelű övezet az I. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek,

kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-XI-2 jelű övezet területén csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

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

50. § (1) A KÖu-XI-3 jelű övezet a II. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-XI-3 jelű övezet területén csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez

szükséges épület, építmény helyezhető el.

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

51. § (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) A KÖu-XI-4 jelű övezet területén csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

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

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

51. KÖk-XI Vasúti közlekedési területek övezetére vonatkozó előírások

53. § (1) A KÖk-XI jelű övezet a MÁV vasúti pályaterületeit foglalja magában.

(2) A KÖk-XI jelű övezet kizárólag az országos és helyi érdekű vasúti hálózatok, regionális gyorsvasútak vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz-elvezető-rendszerének, valamint az ezt kiszolgáló közúti közlekedési pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületei, valamint a (3) bekezdésben meghatározott egyéb rendeltetéseket magukban foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A KÖk-XI jelű övezetben - a (2) bekezdésben foglaltakon kívül - a vasúti megálló és váró, valamint a vasúthoz kapcsolódó működtetési, irányítási és vasúttechnológiai építmények, raktárak és szolgálati intézmények helyezhetőek el.

(4) A KÖk-XI jelű övezetben az 1.a. mellékletben a „meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhelyszámmal)” jelöléssel érintett területen belül minimum 50 db P+R parkoló kialakítását kell biztosítani. A kialakított P+R parkolók minimum 20%-ában B+R parkoló kialakítását is szükséges biztosítani.

IX. Fejezet

Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai - vízgazdálkodási területek

52. Vf-XI Folyóvizek medre és partjának területeinek övezeteire vonatkozó előírások

54. § (1) A Vf-XI jelű övezetbe tartoznak a közcélú nyílt vízvezető árkok és csatornák medre és parti sávja.

(2) A Vf-XI jelű övezetben a vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.

(3) A Vf-XI jelű övezetekben építményt elhelyezni vonalas közmű-, valamint a közlekedést és karbantartást szolgáló létesítmények, árvízvédelmi műtárgyak kivételével nem lehet.

X. Fejezet

Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai - zöldterületek és erdőterületek

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

55. § (1) A Zkp-XI-Kk, Zkk-XI jelű övezetek az 1 ha-nál kisebb területű, vagy 80 méternél kisebb, de legalább 15 méter oldalméretű közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.

(2) A közkertek övezetein belül:

a) a Zkp-XI-Kk jelű övezetek az FRSZ által Zkp területfelhasználási egységbe sorolt fővárosi jelentőségű zöldterületek övetei,

b) a Zkk-XI jelű övezetek az FRSZ által nem Zkp területfelhasználási egységbe sorolt kerületi jelentőségű zöldterületek övetei.

(3) A közkertek övezeteinek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

a) vendéglátó rendeltetés,

b) pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló rendeltetések,

c) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések,

d) ismeretterjesztő rendeltetések,

e) nyilvános illemhely rendeltetés, önálló épületként,

f) a zöldterület használatát nem zavaró, kiszolgáló és kiegészítő rendeltetések, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a zöldterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértékeket és

g) kizárólag a zöldterület forgalmát kiszolgáló parkoló rendeltetés, kizárólag terepszint alatt.

(4) A közkertek övezeteinek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, közhasználatát kizárólag időben lehet korlátozni, és azt is csak közbiztonsági okból a sötétedés utáni zárvatartás idejére.

54. Ek-XI Közjóléti erdőterületek övezeteire vonatkozó előírások

56. § (1) Az Ek-XI jelű övezetbe az erdősített területek találhatóak.

(2) Az Ek-XI jelű övezetek területén csak az alábbi erdészeti célokat szolgáló rendeltetések helyezhetők el:

a) ismeretterjesztést szolgáló rendeltetések,

b) pihenést, testedzést szolgáló rendeltetések és

c) turizmust szolgáló rendeltetések.

XI. Fejezet

Különleges beépítésre nem szánt területek

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

57. § (1) A Kb-Kt-XI jelű övezet a 3000 m² alatti összefüggő területű, túlnyomórészt burkolt gyalogos, elsősorban nagyobb burkolt felületű terek övezete, amelyen pihenő vagy játszó funkciók is elhelyezhetőek.

(2) A Kb-Kt-XI jelű övezetben közterület alakítási terv alapján

a) ismeretterjesztést, pihenést, testedzést szolgáló rendeltetéseket,

b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetéseket és

c) a környezetet nem zavaró módon a közműellátást biztosító rendeltetéseket

magukba foglaló építményeket lehet elhelyezni.

(3) A Kb-Kt-XI jelű övezet teljes területe építési helynek minősül, azon belül építmény elhelyezése az egyéb szabályok betartása mellett bárhol lehetséges.

(4) A Kb-Kt-XI jelű övezeten belül területet közhasználat elől elzárni nem lehet.

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

58. § (1) A Kb-Rég jelű övezetbe a régészeti emlékek szabadtéri bemutatására szolgáló területek találhatóak.

(2) Az Kb-Rég-XI jelű övezetek területén az épületekben csak az alábbi, az alap funkciót kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el:

a) ismeretterjesztést szolgáló rendeltetések,

b) rekreációt szolgáló rendeltetések,

c) turizmust, idegenforgalmat szolgáló rendeltetések és

d) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések.

(3) Az övezetben épületet elhelyezni csak az 1.a. mellékletben jelölt építési helyen belül lehet.

XII. fejezet

Záró rendelkezések

57. Hatályba léptető rendelkezések

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

(2)¹

dr. Hoffmann Tamás s. k.
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna s. k.
jegyző

¹ Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2018. VII. 7-től.