



**BUDAPEST XI. KERÜLET, KERÜLET HATÁR- VASÚT VONAL -
SÁFRÁNY UTCA - KONDOROSI ÚT - SOLT UTCA -
ANDOR UTCA - EGÉR ÚT - BALATONI ÚT
VILLAMOSVONAL ÁLTAL HTÁROLT TERÜLET
KÉSZ TERVE**

**III. KÖTET
RENDELET TERVEZET**


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


**TERVEZŐ:
KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
1124 BUDAPEST, SASHEGYI ÚT 15.**

2019

**BUDAPEST, XI. KERÜLET, KERÜLETHATÁR - VASÚTVONAL – SÁFRÁNY UTCA -
KONDOROSI ÚT - SOLT UTCA – ANDOR UTCA – EGÉR ÚT – BALATONI ÚT – VILLAMOS
VONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVE**

**ALÁÍRÓLAP
BUDAPEST, XI. KERÜLET, KERÜLETHATÁR - VASÚTVONAL – SÁFRÁNY UTCA -
KONDOROSI ÚT - SOLT UTCA – ANDOR UTCA – EGÉR ÚT – BALATONI ÚT – VILLAMOS
VONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVE**


Tervező: Korényi és Társai Építész Kft.
1113 Budapest, Edömer u. 4. 
.....

Városrendezés: Korényi András
TT1 01-2590 
.....


Nagy Csilla
TT1 01-1210 
.....

Tóth Zoltán
TT1 01-4470 
.....

Kimle Olga
É 01-4762 
.....

Zöldfelületek:
Környezetvédelem Nemes Zoltán
SZK1 01-5053 
.....

Örökségvédelem: Dobos Ivett
Adorjánné dr. Gyuricza Anna
Sz-82/2003
.....

Közlekedés: Rhorer Ádám
K1 1-01-3157 
.....

Közművek: Jordán Péter
T-01-0088 
.....

Dima András
T-01-8635
.....

Leitner Gábor
T-01-9117 
.....

**III. KÖTET
RENDELET TERVEZET**

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

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

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

Budapest, XI. kerület, kerülethatár - vasútvonal – Sáfrány utca - Kondorosi út - Solt utca – Andor utca – Egér út – Balatoni út – villamos vonal által határolt terület 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. § E rendelet hatálya a Budapest, XI. kerület, kerülethatár - vasútvonal – Sáfrány utca - Kondorosi út - Solt utca – Andor utca – Egér út – Balatoni út – villamos vonal által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki.

2. Az előírások alkalmazása

2. § (1) A Szabályozási Területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) csak e rendelet alapján szabad.

(2) A Szabályozási Területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: FRSZ) és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) vonatkozó előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

(3) A rendelet mellékletei:

- 1 a. melléklet: Szabályozási Terv,
- 1 b. melléklet: Védelmi és korlátozási tervlap,
2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata,
3. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése,
4. melléklet: Parkolási előírások.

(4) E rendelet a Szabályozási Tervvel együtt alkalmazandó.

(5) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- szabályozási vonal,
- szabályozási szélesség,
- építési övezet határa,

- építési övezet jele,
- építési övezetek szabályozási paraméterei,
- kötelező telekhatár megszüntető jel (tervezett közterület esetén),
- építési hely a jelen szabályzat ide vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével,
- nem beépíthető terület,
- gázvezeték védőtávolsága (nem beépíthető terület),
- kötelező közterületi fásítás.

(6) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak e rendelet módosításával lehet.

3. Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat

3. § E rendelet alkalmazásában:

- fásor: meghatározott fajú és fajtájú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák kifejtett korában várható koronaátmérőjének másfélszeresénél, kivéve a tűzoltási felvonulási területeket valamint a planténerbe ültetett fákat,
- háromszintes növényállomány: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet, valamint e rendelet alkalmazása esetén) a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva háromszintesnek minősül, ha
 - a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
 - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
 - a többi, nem burkolt felületen gyepp vagy talajtakaró kerül telepítésre,
- kétszintes növényállomány: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet alkalmazása esetén) a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva kétszintesnek minősül, ha
 - legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és a többi, nem burkolt felületen gyepp vagy talajtakaró vagy
 - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi, nem burkolt felületen gyepp vagy talajtakaró vagy
 - legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje.
- kerül telepítése,
- közhasználat céljára átadható magánterület: a telek közhasználatra időbeni korlátozás nélkül megnyitott része,
- lapostető: épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10%-ot nem haladja meg,
- parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az egyes építési telkek beépítése során az összes parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeikkel együttes bruttó szintterület és a telek területének hányadosa (bruttó összes szintterület m²/telekterület m²),
- szabályozási szélesség: közterületek – meglévő és tervezett – határvonalai közötti távolság,
- szintterületi mutató (általános célú szmá): az egyes építési telkek beépítése során az összes általános, nem parkolóterületi célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa (bruttó összes szintterület m²/telekterület m²),
- telek átlagos lejtése: a telek lejtésének az épület (beépítetlen teleknél az építési hely) tengelyvonalában mért százalékban kifejezett mértéke.
- gyepp vagy talajtakaró: Talajtakaró-, gyepfórtó növényzet vagy gyepp, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
- extenzív zöldtető: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.

12.víz és légáteresztő burkolat: A burkolat elemei között és vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tévő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg - agyag, hagyományos beton alap - nem létesül. (műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grün beton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzuzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.

13.lakópark: telken több épületből álló többlakásos épületegyüttes.

4. Területfelhasználási egységek

- 4. § (1)** A Szabályozási Terület, valamint az azt közvetlenül határoló területek a TSZT és az FRSZ szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.
- (2)** A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület,
 - Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zártosított beépítésű lakóterület,
 - Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület,
 - Lke-2 Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület,
 - Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület,
 - K-Rek Nagyterületű rekreációs és szabadidős terület.
- (3)** A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- KÖu Közúti közlekedési terület
 - I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (a szabályozási területet határoló közterületek): Balatoni út,
 - II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek: Egér út
 - gyűjtőútszáma számára szolgáló közúti közlekedési területek: Bazsalikom utca, Hunyadi Mátyás út, Kővirág sor, Duránci utca, Gépész utca
 - KÖk-XI Vasúti közlekedési terület
 1. számú hegyeshalmi vasútvonal
 30. számú székesfehérvári vasútvonal
 40. számú pusztaszabolcsi vasútvonal
 - Egyéb – övezetbe nem sorolt – kiszolgáló utak – Vi-2, Ln-3, Lk-1, Lke-1, Lke-2 területfelhasználási egységeken belüli kiszolgáló utak,
 - Zkp Közkert, közpark terület,
 - Kb-Ez Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület.

II. Fejezet

A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai

5. Telekalakításra és terepalakításra vonatkozó rendelkezések

- 5. § (1)** Kötelező telket alakítani új építés, meglévő épület bővítése esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében.
- (2)** A telkek a telekalakítás sajátos szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.
- (3)** A telekalakítással nem jöhet létre az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.
- (4)** Az övezeti határvonal minden esetben telekhatár is, egy telken két övezet nem jöhet létre.
- (5)** Az építési övezetekben előírt minimális telekszélességet a telek beépítésre kerülő részén kell biztosítani.

- (6)** A tervezési területen új nyúlványos telek az alábbi 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 és szabadonálló beépítésű lakó építési övezetben, ha mindkét telek szabadonálló beépítési módja biztosított.
- (7)** A (6) bekezdés szerint kialakuló nyél az alábbi paraméterekkel alakítható ki:
- lakótelek esetén 2 db lakásig legalább 4 m, 6 db lakásig legalább 6 m széles és maximum 50,0 m hosszú,
 - kereskedelmi területen legalább 8 m széles.
- (8)** Egymás mellett újonnan legfeljebb két teleknyél vagy egy magánút létesíthető.
- (9)** Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.
- (10)** A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be: lakóterületi kiszolgáló magánút esetében, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:
- minimum 8 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,
 - minimum 10 m, ha 6-nál több lakást szolgál ki.

- 6. § (1)** 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum $\pm 1,5$ m lehet. Egyéb esetben a tereprendezés mértéke maximum $\pm 1,0$ m. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.
- (2)** A terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.
- (3)** Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 m-es sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
- lefelé legfeljebb 4,0 m-rel,
 - felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.

6. Az építés és bontás általános feltételei, a területeken elhelyezhető funkciók, építmények elhelyezése, kialakítása, bővítése

- 7. § (1)** Az elhelyezhető létesítményeket e rendelet egyedi építési övezeteire vonatkozó előírásai tartalmazzák.
- (2)** Egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (3)** Új épület csak teljes közművesítettség esetén létesíthető.
- 8. § (1)** Elő-, oldal- és hátsókert mérete:
- új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén az elő-, oldal- és hátsókert méretét e rendelet egyedi övezeti előírásainak megfelelően,
 - a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak, valamint e rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően kell kialakítani.
- (2)** Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha az új rendeltetési egység után számított gépjárművek elhelyezése e rendelet parkolási előírásai szerint megoldható.

- (3) Új épületeknél egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetőségét szükséges biztosítani, vagy központi légkondicionálást kell létesíteni.
- (4) Új lapostetők létesítése során az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani.

7. Közlekedés, parkolás

- 9. § (1)** Az utcák szabályozási szélességét a közterület-szabályozással érintett telkek esetében a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) Új épület létesítése esetén az e rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
 - (3) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az OTÉK 4. számú melléklete alapján, a Rendelet 4. mellékletének figyelembevételével kell számítani.
 - (4) Újonnan épített teremgarázsban nem alkalmazható olyan emelőgépes parkológép, mely egymástól függetlenül nem használható parkolóállások kialakítását eredményezi.
 - (5) Telken létesített terepszint alatti gépkocsitároló rámpája közterületen és közhasználat céljára átadható magánúton nem alakítható ki.
 - (6) Telken belüli felszíni parkoló csak fásítással együtt létesíthető. 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.
 - (7) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

8. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

- 10. § (1)** Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges – az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.
- (2) Az átépülő közművezeték a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.
 - (3) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsonna-hálózatba vezetni.
 - (4) Terepszint alatti építkezéssel a talaj-és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő tovább vezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
 - (5) A szennyvizet közcsonnával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani. Előtisztító az illetékes vízügyi hatóság ellenőrzése mellett üzemeltethető. Az ezekben felfogott szennyezést, szennyvíziszapot a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.
 - (6) Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcsonna-hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodnia kell.
 - (7) A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílászámú alépítmény hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.
 - (8) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.

- (9) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmények (antenna, antennatartó szerkezet) telepítésénél
 - a) önálló antenna és antennatartó építmények, (toronyok) nem helyezhetők el,
 - b) antenna vagy antennatartó szerkezet kizárólag épület tetőszerkezetén helyezhető el.

9. Környezetvédelem és Zöldfelületek

- 11. § (1)** A hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló (kivéve szélenergia) energiaforrásokkal kell biztosítani. A többlakásos épületeknél (lakásszámtól függetlenül) a fűtést házközponti vagy a megújuló energiával kombinált házközponti fűtéssel kell biztosítani. Lakásonkénti egyedi gázfűtés nem létesíthető.
- (2)** 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 építetőnek be kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi fokozatnak megfelelően – az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai alapján – kell eljárni 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.
- (3)** Új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 25%-át megújuló energiából kell fedezni.
- (4)** Veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenységek a vonatkozó jogszabályok szerint, az átmeneti gyűjtés és tárolás szabályainak betartásával végezhetők. A területen csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett, külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása tilos.
- (5)** Épület díszkivilágítása a szomszédos vagy szemközti épület használatát zavaró kialakítással nem helyezhető el.
- (6)** 100 lakást meghaladó, házközponti gázfűtést alkalmazandó lakóparkok építése előtt vizsgálni kell a háttér-légszennyezettséget. Ha a háttér-légszennyezettség értéke bármely szennyező komponens esetében a tervezett beruházás által okozott háttér-légszennyezettség növekedéssel együtt meghaladja az éves egészségügyi határértéket, akkor ezen a területen a vizsgálatnak nem megfelelő lakópark nem építhető meg.
- (7)** 100 lakást meghaladó, házközponti gázfűtést megvalósítandó lakóparkok építése előtt modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen szennyező gócpontokat (áramlástan vizsgálatok). Az éves egészségügyi határértéket meghaladó légszennyezettségi gócpontok kialakulása esetén a vizsgálatnak nem megfelelő lakópark nem építhető meg.
- (8)** Az új lakóparkok építése előtt vizsgálni kell a hőszigetek kialakulását. A beruházás eredményeként nem alakulhat ki hősziget.
- 12. § (1)** A beépítés során a minimálisan kialakítandó zöldfelület arányát az övezeti előírások tartalmazzák. A kötelezően kialakításra kerülő zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.
- (2)** A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken és a közterületeken az aktív zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel, biológiailag aktív növényzet biztosításával kell kialakítani.

- (3) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.
- (4) Fásítandók a Szabályozási Terven „Telepítendő fasor” jelkulccsal ellátott területek, közút szakaszok.
- (5) A kiépítendő új utcák kétoldalt fásítandók, utcánként minimum 8-8 méterenkénti telepítéssel, a közműhelyzet figyelembevételével.
- (6) Meglévő utcák felújításakor a meglévő fasorok megtartandók. Átépitéskor legalább egyoldali fasor telepítését kell biztosítani, a közműhelyzet figyelembevételével.
- (7) Utcafásításakor a fák öntözési lehetőségének biztosításáról a telepítéssel egy időben gondoskodni szükséges.
- (8) A gyalogos funkciójú közterület mellett fasor telepítendő.
- (9) A lakótelkekkel határos intézménytelkek zöldfelületét úgy kell kialakítani, hogy a telekhatáron legalább egy fasor telepítésére szolgáló, többszintes növényállományú védő zöldsáv jöjjön létre.
- (10) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 150 m²-e után legalább 1 fát kell telepíteni, mely alól kivételt képez
- a) sportpályák területe,
 - b) a csapadékvíz tározó telek zöldfelületébe beszámítható területe.
- (11) A beépítés során a minimálisan kialakítandó zöldfelületbe kizárólag a terepszint alatti épületrészekre telepített zöldtetők vehetők figyelembe.
- (12) A többszintes növényállomány szintszámának megfelelően a területhasználati egységekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke kétszintes esetén legfeljebb a mértékszám 10%-ával (10% esetén 1%-kal, 60% esetén 6%-kal stb.), háromszintes esetén további 5%-kal (10% esetén 1,5%-kal, 60% esetén 9%-kal stb.) csökkenthető.
- (13) Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
- (14) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényzónákban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.
- (15) Amennyiben a csapadékvíz tározó gyepfelület alatt létesül, alapterülete tetőkertként beleszámít a telek zöldfelületébe.

III. Fejezet Részletes övezeti előírások

10. Beépítésre szánt területek építési övezetei

13. § Építési övezetek:

- Ln-3-XI-01 Nagyvárosias szabadonálló lakóövezet,
- Lk-1-XI-01 Kisvárosias intenzív beépítésű lakóövezet,
- Lke-1-XI-01 Kertvárosias intenzív beépítésű lakóövezet
- Lke-1-XI-INT-01 Intézménydomináns lakóövezet
- Lke-2-XI-01 Kertvárosias lakódominanciájú családi és társasházias övezet,
- Lke-2-XI-02 Kertvárosias lakódominanciájú családi és társasházias övezet,
- Lke-2-XI-INT-01 Intézménydomináns beépítésű lakóövezet,
- Lke-2-XI-INT-01 Intézménydomináns beépítésű lakóövezet,
- Lke-2-XI-K-01 Kereskedelem és szolgáltatás domináns lakóövezet,
- Vi-2-XI-01 Intézménydomináns vegyes övezet,
- Vi-2-XI-02 Intézménydomináns vegyes övezet,
- Vi-2-XI-03 Zölddomináns vegyes övezet,
- K-rek-XI-01 Nagykitérjésű rekreációs és szabadidős terület.

11. Az Ln-3-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

14. § (1) Az Ln-3-XI-01 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közütemény,
 - igazgatási, egészségügyi,
 - iroda,
 - lakóépület,
 - szálláshely-szolgáltatás,
 - szolgáltatás,
 - vendéglátás,
 - sportlétesítmény,
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
 - kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
 - kerti vízmedence,
 - kerti lugas és
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - hulladékátoló-tartály kerítéssel egybeépítetten helyezhetők el.
- (3) Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.
- (4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.
- (5) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
- (6) Az építési övezet területén:
- az előkert mérete: : a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - a hátsókeret mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókeret mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.
- (7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.
- (8) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (9) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezettel elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (8) bekezdés előírásai érvényesek.
- (10) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

12. Az Lk-1-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- 15. § (1)** Az Lk-1-XI-01 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közintézmény,
 - igazgatási, egészségügyi,
 - iroda,
 - lakóépület,
 - szálláshely-szolgáltatás,
 - szolgáltatás,
 - vendéglátás,
 - sportlétesítmény,
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
 - kiskereskedelem.
- (2)** A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
 - kerti vízmedence,
 - kerti lugas és
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - hulladékártató-tartály kerítéssel egybeépítetten helyezhetők el.
- (3)** Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.
- (4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműártató nem létesíthető.
- (5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló és ikres beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
- A 43849 és 43827 hrsz-ú ingatlanok esetében a beépítési mód zártosorú.
 - Az övezetben egy épület megengedett maximális bruttó alapterülete 300 m²-t nem haladhatja meg.
- (6)** Az építési övezet területén:
- az előkert mérete: : a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - ha a jelölt méret 0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 0 és 3,0 m között változhat
 - ha a jelölt méret 3,0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 3,0 és 5,0 m között változhat
 - ha a jelölt méret 5,0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 5,0 és 10,0 m között változhat
 - ha ikres vagy zártosorú beépítési módnál a szomszédos épülethez való illeszkedés kötelező, ennek hiányában 5,0 méter,
 - az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - a hátsókert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában H (ahol H a maximális épületmagasság),
 - abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

- (7)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.
- (8)** Az övezetben létesíthető maximális önálló rendeltetési egységek száma:
- 600 m²-es telek nagyságig 1 db
 - 600-1000 m²-es telek nagyságig 2 db
 - 1000-1200 m²-es telek nagyságig 3 db
 - 1200 m²-t meghaladó teleknagyság esetén 4 db.
- (9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (10)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezettel elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.
- (11)** Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el a 600 m²-t. Az önálló rendeltetési egységek számára a (7) bekezdés előírásai érvényesek.
- (12)** Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.
- (13)** Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastető épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszéspontjától számítva maximum 6,0 méter lehet.
- (14)** Az épület legmagasabb pontja lapostető épület esetén:
- sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
 - 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.
- (15)** A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.
- (16)** Meglévő épület tetőtere, a tetőidom megtartásával, építési helyen kívül is beépíthető.

13. Az Lke-1-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- 16. § (1)** Az Lke-1-XI-01 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közintézmény,
 - igazgatási, egészségügyi,
 - iroda,
 - lakóépület,
 - szálláshely-szolgáltatás,
 - szolgáltatás,
 - vendéglátás,
 - sportlétesítmény,
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
 - kiskereskedelem.

- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
 - kerti vízmedence,
 - kerti lugas és
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - hulladékártató-tartály kerítéssel egybeépítetten helyezhetők el.
- (3) Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.
- (4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműártató nem létesíthető.
- (5) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló és ikres beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
- Az övezetben egy épület megengedett maximális bruttó alapterülete 200 m²-t nem haladhatja meg.
- (6) Az építési övezet területén:
- az előkert mérete: : a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - ha a jelölt méret 0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 0 és 3,0 m között változhat
 - ha a jelölt méret 3,0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 3,0 és 5,0 m között változhat
 - ha a jelölt méret 5,0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 5,0 és 10,0 m között változhat
 - ha ikres vagy zárt sorú beépítési módnál a szomszédos épülethez való illeszkedés kötelező, ennek hiányában 5,0 méter,
 - az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - a hátsó kert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsó kert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.
- (7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.
- (8) Az övezetben létesíthető maximális önálló rendeltetési egységek száma:
- 600 m²-es telek nagyságig 1 db
 - 600-1000 m²-es telek nagyságig 2 db
 - 1000-1200 m²-es telek nagyságig 3 db
 - 1200 m²-t meghaladó teleknagyság esetén 4 db.
- (9) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezettel elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.
- (11) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el a 400 m²-t. Az önálló rendeltetési egységek számára a (7) bekezdés előírásai érvényesek.
- (12) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

- (13) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastető épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.
- (14) Az épület legmagasabb pontja lapostető épület esetén:
- sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
 - 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.
- (15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.
- (16) Meglévő épület tetőtere, a tetőidom megtartásával, építési helyen kívül is beépíthető.

14. Az Lke-1-XI-INT-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

17. § (1) Az Lke-1-XI-INT-01 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közintézmény,
 - igazgatási, egészségügyi,
 - iroda,
 - lakóépület,
 - szálláshely-szolgáltatás,
 - szolgáltatás,
 - vendéglátás,
 - egyéb közösségi szórakoztatás,
 - sportlétesítmény,
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
 - kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
 - kerti vízmedence,
 - kerti lugas és
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - hulladékártató-tartály kerítéssel egybeépítetten helyezhetők el.
- (3) Lakófunkció a bruttó szintterület maximum 50%-a lehet. Önálló, csak lakófunkciójú épület nem helyezhető el.
- (4) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el.
- (5) Az övezet területén parkolóház, önálló járműártató nem létesíthető.
- (6) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
- (7) Az építési övezet területén:
- az előkert mérete: : a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - a hátsó kert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsó kert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

- (8) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.
- (9) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezeti elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.
- (11) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1500 m²-t. Az önálló rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.
- (12) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.
- (13) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszévonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.
- (14) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:
a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.
- (15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

15. Az Lke-2-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

18. § (1) Az Lke-2-XI-01 jelű 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) sportlétesítmény,
i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
j) kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
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 és
e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
f) hulladékártató-tartály kerítéssel egybeépítetten helyezhetők el.
- (3) Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.
- (4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműártató nem létesíthető.

- (5) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
a) Az övezetben egy épület megengedett maximális bruttó alapterülete 400 m²-t nem haladhatja meg.
- (6) Az építési övezet területén:
a) az előkert mérete: : a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
c) a hátsókert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.
- (7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.
- (8) Az övezetben létesíthető maximális önálló rendeltetési egységek száma:
a) 600 m²-es telek nagyságig 1 db
b) 600-1000 m²-es telek nagyságig 2 db
c) 1000-1200 m²-es telek nagyságig 3 db
d) 1200 m²-t meghaladó teleknagyság esetén 4 db.
- (9) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezeti elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek..
- (11) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el a 1000 m²-t. Az önálló rendeltetési egységek számára a (7) bekezdés előírásai érvényesek.
- (12) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.
- (13) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszévonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.
- (14) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:
a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.
- (15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.
- (16) Meglévő épület tetőtere, a tetőidom megtartásával, építési helyen kívül is beépíthető.

16. Az Lke-2-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

19. § (1) Az Lke-2-XI-02 jelű 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) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- f) hulladéktároló-tartály kerítéssel egybeépítetten helyezhetők el.

(3) Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

(4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

(5) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló és ikres beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

- a) A 44779, 44147, 44060 hrsz-ú és az Akácillat utca 44521/2, 44521/3, 44521/4, 44521/5, 44521/12, 44521/13, 44521/14, 44521/23 hrsz-ú ingatlanok esetében a beépítési mód zárt sorú.
- b) Az övezetben egy épület megengedett maximális bruttó alapterülete 250 m²-t nem haladhatja meg.

(6) Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: : a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - ha a jelölt méret 0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 0 és 3,0 m között változhat
 - ha a jelölt méret 3,0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 3,0 és 5,0 m között változhat
 - ha a jelölt méret 5,0 m, akkor az épület utcai homlokzati síkjának minimum a fele 5,0 és 10,0 m között változhat
 - ha ikres vagy zárt sorú beépítési módnál a szomszédos épülethez való illeszkedés kötelező,

b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,

c) a hátsó kert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,

d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsó kert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.

(8) Az övezetben létesíthető maximális önálló rendeltetési egységek száma:

- a) 600 m²-es telek nagyságig 1 db
- b) 600-1000 m²-es telek nagyságig 2 db
- c) 1000-1200 m²-es telek nagyságig 3 db
- d) 1200 m²-t meghaladó teleknagyság esetén 4 db.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

(10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezettel elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

(11) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el a 500 m²-t. Az önálló rendeltetési egységek számára a (7) bekezdés előírásai érvényesek.

(12) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(13) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastető épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszéspontjától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(14) Az épület legmagasabb pontja lapostető épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.

(15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

(16) Meglévő épület tetőtere, a tetőidom megtartásával, építési helyen kívül is beépíthető.

17. Az Lke-2-XI-INT-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

20. § (1) Az Lke-2-XI-INT-01 jelű 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) egyéb közösségi szórakoztatás,
- i) sportlétesítmény,
- j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- k) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- f) hulladéktároló-tartály kerítéssel egybeépítetten

helyezhetők el.

- (3) Lakófunkció a bruttó szintterület maximum 50%-a lehet. Önálló, csak lakófunkciójú épület nem helyezhető el.
- (4) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el.
- (5) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.
- (6) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
- (7) Az építési övezet területén:
 - a) az előkert mérete: : a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - c) a hátsókert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
 - d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.
- (8) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.
- (9) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezeti elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek..
- (11) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1500 m²-t. Az önálló rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.
- (12) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.
- (13) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszéspontjától számítva maximum 6,0 méter lehet.
- (14) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:
 - a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
 - b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.
- (15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.
- (16) A 44714 hrsz-ú ingatlanon templomtorony építése esetén a torony megengedett legmagasabb pontja 28,0 m.

18. Az Lke-2-XI-INT-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

21. § (1) Az Lke-2-XI-INT-01 jelű 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) egyéb közösségi szórakoztatás,

i) sportlétesítmény,

j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és

k) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,

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 és

e) kerti szabadlépcső (terepjáró) és lejtő

f) hulladékátaló-tartály kerítéssel egybeépítetten helyezhetők el.

(3) Lakófunkció a bruttó szintterület maximum 50%-a lehet. Önálló, csak lakófunkciójú épület nem helyezhető el.

(4) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el.

(5) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

(6) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(7) Az építési övezet területén:

a) az előkert mérete: : a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,

b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,

c) a hátsókert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,

d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

(8) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

(10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezeti elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek..

(11) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1500 m²-t. Az önálló rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.

(12) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(13) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszéspontjától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(14) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,

b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.

(15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

19. Az Lke-2-XI-K-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

22. § (1) Az Lke-2-XI-K-01 jelű 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) egyéb közösségi szórakoztatás,
- i) sportlétesítmény,
- j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái,
- k) kiskereskedelem és lakó rendeltetést nem zavaró gazdasági tevékenység

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- f) hulladékártató-tartály kerítéssel egybeépítetten helyezhetők el.

(3) Lakófunkció a bruttó szintterület maximum 50%-a lehet. Önálló, csak lakófunkciójú épület nem helyezhető el.

(4) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el.

(5) Az övezet területén parkolóház, önálló járműártató nem létesíthető.

(6) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(7) Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
- b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
- c) a hátsókert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

(8) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

(10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezetileg elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

(11) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1500 m²-t. Az önálló rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.

(12) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(13) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszéspontjától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(14) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.

(15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

23. § (1) A Vi-2-XI-01 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény,
- b) igazgatási, egészségügyi,
- c) iroda,
- d) szálláshely-szolgáltatás,
- e) szolgáltatás,
- f) vendéglátás,
- g) egyéb közösségi szórakoztatás,
- h) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái és
- j) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül helyezhető el.

(3) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el.

(4) Az övezet területén lakófunkció nem létesíthető.

(5) Az övezet területén parkolóház, önálló járműártató nem létesíthető.

(6) Az övezet területén nem helyezhető el olyan funkció, mely esetében az egyéb jogszabályban előírt zajhatárérték betartása nem biztosítható.

(7) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(8) Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
- b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
- c) a hátsókert mérete: a Szabályozási terven jelölt építési hely szerinti méret,
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

(9) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.

(10) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

(11) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezetileg elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (10) bekezdés előírásai érvényesek.

- (12) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.
- (13) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszévonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.
- (14) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:
a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 13,5 méter lehet.
- (15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

24. § (1) A Vi-2-XI-02 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a)* közintézmény,
b) igazgatási, egészségügyi,
c) iroda,
d) szálláshely-szolgáltatás,
e) szolgáltatás,
f) vendéglátás,
g) egyéb közösségi szórakoztatás,
h) sportlétesítmény,
i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
j) kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül helyezhető el.
- (3) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el
- (4) Az övezet területén lakófunkció nem létesíthető.
- (5) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.
- (6) Az övezet területén nem helyezhető el olyan funkció, mely esetében az egyéb jogszabályban előírt zajhatárérték betartása nem biztosítható.
- (7) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
- (8) Az építési övezet területén:
a) az előkert mérete: Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
b) az oldalkert mérete: Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret
c) a hátsókert mérete: Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.
- (9) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.
- (10) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (11) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezetileg elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (10) bekezdés előírásai érvényesek.

- (12) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.
- (13) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszévonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.
- (14) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:
a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 13,5 méter lehet.
- (15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

25. § (1) A Vi-2-XI-03 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a)* közintézmény,
b) igazgatási, egészségügyi,
c) iroda,
d) lakóépület
e) szolgáltatás,
f) vendéglátás,
g) egyéb közösségi szórakoztatás,
h) sportlétesítmény,
i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
j) kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül helyezhető el.
- (3) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el
- (4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.
- (5) Az övezet területén nem helyezhető el olyan funkció, mely esetében az egyéb jogszabályban előírt zajhatárérték betartása nem biztosítható.
- (6) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
- (7) Az építési övezet területén:
a) az előkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
c) a hátsókert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.
- (8) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.
- (9) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (10) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezetileg elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

- (11) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.
- (12) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszésvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.
- (13) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:
a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 13,5 méter lehet.
- (14) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.
- (15) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.

23. A K-Rek-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- 26. § (1)** A K-Rek-XI-01 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a)* sport és strandlétesítmény és az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítmények,
b) szállás - szolgáltatás és
c) vendéglátás.
- (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 és
e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
- (4) Az építési övezet területén:
a) az előkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
c) a hátsókert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret,
d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.
- (5) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett telkenként több épület is elhelyezhető.
- (6) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (7) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs szerkezeti elválasztva kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (6) bekezdés előírásai érvényesek.
- (8) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (9) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

- (10) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

24. Beépítésre nem szánt területek

- 27. §** A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- a)* KÖu-XI-2 jelű – I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:
 Balatoni út (639/3), (582/4), (570/4) hrsz.,
- b)* KÖu-XI-3 jelű – II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:
 Egér út
- c)* KÖu-XI-4 jelű - gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési területek:
ca) Bazsalikom utca,
cb) Hunyadi Mátyás út,
cc) Kővirág sor,
cd) Duránci utca,
ce) Gépész utca
- d)* KÖk-XI Vasúti közlekedési terület
ba) 1. számú hegyeshalmi vasútvonal
bb) 30. számú székesfehérvári vasútvonal
bc) 40. számú pusztaszabolcsi vasútvonal
- e)* Zkp-XI-Kp-01, közpark
f) Kb-Ez-XI-01 Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület, záportároló területe

25. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások - KÖu--XI-2, KÖu-XI-3, jelű területek

- 28. § (1)** A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autósó nem létesíthető.
- (2) A KÖu jelű I. és II. rendű főutak számára szolgáló közúti közlekedési területeken a közúti gépjárműforgalom nem szüntethető meg.

26. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások - Zkp-XI-Kp-01 jelű terület

- 29. § (1)** A Zkp-XI-Kp-01 jelű közpark területén
a) játszóteret,
b) sportkertet,
c) pihenőkertet és
d) elkülönített területi sávban kutyafuttatót lehet létesíteni.
- (2) A közpark területén a beépítettség 2%, de a telek beépített területe legfeljebb bruttó 240 m² lehet.
- (3) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a tér útszegélyekkel határolt parkterületén belül 90% zöldfelületet kell biztosítani.
- (4) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

(5) Az építési övezet területén nyári gyepesi és téli sípálya elhelyezhető. A sípályát kiszolgáló épületfunkció csak az építési helyen belül építhető épületben helyezhető el

27. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások – Kb-Ez-XI-01 jelű terület

30. § (1) A Kb-Ez-XI-01 jelű övezetben a környezeti adottságok miatt rekreációt szolgáló létesítmény nem helyezhető el.

(2) Az övezetben területet elzárni, lekeríteni nem lehet.

**IV. fejezet
Záró rendelkezések**

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

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével a .. § (...) -ban lehatárolt területre vonatkozó minden korábbi szabályozási terv és azokról alkotott rendelet hatályát veszti.

dr. László Imre
polgármester

.....
jegyző

INDOKOLÁS

Budapest, XI. kerület, kerülethatár - vasútvonal – Sáfrány utca - Kondorosi út - Solt utca – Andor utca – Egér út – Balatoni út – villamos vonal által határolt terület építési szabályzatához

1.§-hoz

Meghatározza a szabályozási terv által lehatárolt területet.

2.§-hoz

Meghatározza a Rendelet alkalmazásának körét, milyen további rendeletekkel együtt kell alkalmazni. Tartalmazza a rendelet mellékleteit, illetve azok kötelező elemeit.

3.§-hoz

Meghatározza a Rendeletben alkalmazott, felsőbbrendű jogszabályban meg nem határozott fogalmak definícióját.

4.§-hoz

Felsorolja a Rendeletben előforduló területfelhasználási egységeket.

5.§-hoz

A telekalakításra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

6.§-hoz

A terepalakításra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

7.§-hoz

Az építmények elhelyezésének feltételeit, önálló rendeltetési egységek általános előírásait tartalmazza.

8.§-hoz

A területeken elhelyezhető funkciók, építmények elhelyezésének, kialakításának, bővítésének általános előírásait tartalmazza.

9.§-hoz

A közterületszabályozással érintett telkekre vonatkozó általános előírásokat, valamint a telken belüli parkolók, gépkocsitárolók kialakításának előírásait tartalmazza.

10.§-hoz

A közműlétesítményekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

11.§-hoz

A területre vonatkozó általános környezetvédelmi előírásokat tartalmazza.

12.§-hoz

A területen belüli zöldfelületekre, azok kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

13.§-hoz

A beépítésre szánt övezetek megjelölését és meghatározását sorolja fel.

14.§-hoz

Az Ln-3-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

15.§-hoz

Az Lk-1-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

16.§-hoz

Az Lke-1-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

17.§-hoz

Az Lke-1-XI-INT-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

18.§-hoz

Az Lke-2-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

19.§-hoz

Az Lke-2-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

20.§-hoz

Az Lke-2-XI-INT-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

21.§-hoz

Az Lke-2-XI-INT-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

22.§-hoz

Az Lke-2-XI-K-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

23.§-hoz

A Vi-2-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

24.§-hoz

A Vi-2-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

25.§-hoz

A Vi-2-XI-03 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

26.§-hoz

A K-Rek-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

27.§-hoz

A beépítésre nem szánt övezetek megjelölését és meghatározását sorolja fel.

28.§-hoz

A KÖu--XI-2, KÖu-XI-3, jelű területek egyedi övezeti előírásait tartalmazza.

29.§-hoz

A Zkp-XI-Kp-01 jelű terület egyedi övezeti előírásait tartalmazza.

30.§-hoz

A Kb-Ez-XI-01 jelű terület egyedi övezeti előírásait tartalmazza.

31.§-hoz

A rendelet hatálybalépését és a területre vonatkozó korábbi rendeletek hatályvesztését határozza meg.

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

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

Lke-1-XI-INT-01
1500-SZ-35-45-ém: 3,5-6,0-0,7-0,3-35

1. „Lk-2”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jelei. (pl.: Ln-T, Lk-2, Lke-2, Vi-2, ... stb.)
2. „XI”: a kerület száma, a Fővároson belüli elhelyezkedése.
3. „INT”: a területfelhasználási egységen belüli egyedi övezet (csak abban az esetben, ha van ilyen).
4. „01”: az eltérő építési övezetek sorszáma.

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

5. „1500”: az építési övezetben, legkisebb kialakítható telekterület m²-ben.
6. „SZ”: az építési övezet, beépítési módja. A beépítésmód a telek, épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya. (pl.: Z-zártosorú, SZ-szabadonálló, O- oldalhatáronálló, I-ikres)
7. „35”: az építési övezetben, megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
8. „45”: az építési övezetben, megengedett legnagyobb **terepszint alatti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
9. „ém”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)
10. „3,5”: az építési övezetben megengedett legkisebb építési magasság méterben.
11. „6,0”: az építési övezetben, megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
12. „0,7”: az építési övezetben meghatározott szintterületimutató (szm) megengedett legnagyobb mértéke
13. „0,3”: az építési övezetben meghatározott parkolási parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp) megengedett legnagyobb mértéke.
14. „35” az építési övezetben meghatározott a telek méretéhez viszonyított kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke százalékban kifejezve.

Ahol az építési övezetben meghatározott paraméterek közül valamelyik érték a kialakult beépítéshez képest nem változtatható, ott az adott szakaszon ezt az értéket „K”-val (kialakult) kell jelölni, s ebben az esetben a többi vonatkozó jogszabály betartása szükséges.

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.

Abban az esetben, ha az adott helyen „0” szerepel, ott az adott paraméter nem vehető igénybe, az értéke nulla.

4. melléklet a/..... (.....) önkormányzati rendelethez
Parkolási előírások

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	Ssz.	Funkció - rendeltetés		
			(x)	(y)
Oktatás	1	Bölcsoede, alap- és középfookú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m ² -e után	60	-
	2	Felsőfookú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	60	-
	3.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vígadó, kaszinó, variete, cirkusz, mozi stb.) minden megkezdett (x) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	20	200