

BUDAPEST XI. KERÜLET



KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
BUDAPEST XI. KERÜLET, REPÜLŐTÉRI ÚT - KŐÉRBERKI ÚT - EGÉR ÚT - BALATONI ÚT -
VILLAMOS VONAL - KERÜLETHATÁR - KAMARAERDEI ÚT -
BUDAÖRS HATÁRA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

2021. március

Völgyzugoly Műhely Kft.



BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



**BUDAPEST XI. KERÜLET, REPÜLŐTÉRI ÚT - KŐÉRBERKI ÚT - EGÉR ÚT -
BALATONI ÚT - VILLAMOS VONAL - KERÜLETHATÁR - KAMARAERDEI ÚT -
BUDAÖRS HATÁRA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**

Megbízó

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata
Dr. László Imre polgármester
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5
Tel: 06-1-439-0490, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2021. március
VZM1533/19
kamaraerdo_kész_210311

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Fóthi Annamária okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Ronyecz Zsófia okl. tájépítésmérnök	
Közlekedés	Tóth Attila okl. építőmérnök, településmérnök közlekedéstervező K1d-1 01-10559 (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Térinformatika	Sághy Bálint okl. környezetmérnök	

TARTALOMJEGYZÉK

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE .../2019. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE	3
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	3
1. A RENDELET HATÁLYA.....	3
2. AZ ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA.....	3
3. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK, FOGALOMMAGYARÁZAT.....	4
A TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	4
4. TELEKALKÍTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK.....	4
5. AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI	4
6. AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ELŐÍRÁSAI.....	4
7. MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI.....	5
8. TEREPRENDEZÉS, TÁMFAL, KERÍTÉS	5
9. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS	5
10. A KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK	6
11. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM	6
12. ZÖLDFELÜLETEK	7
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	7
13. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI.....	7
14. LK-2-XI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	7
15. VI-2-XI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	8
16. K-REK-XI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	8
17. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI.....	8
18. KÖU-XI-02 ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	9
19. KÖU-XI-03 ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	9
20. KÖK-XI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	9
21. ZKP-XI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	9
22. EV-XI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	9
23. EK-XI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	9
24. MÁ-XI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	10
25. MK-XI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	10
26. VF-XI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	10
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	10

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2019. (...) önkormányzati rendelete**

**a Budapest XI. kerület, Repülőtéri út - Kőérberki út - Eger út - Balatoni út - villamosvonal -
kerülethatár - Kamaraerdei út - Budaörs határa által határolt terület kerületi építési
szabályzatáról**

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

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet hatálya

- 1.§** Jelen rendelet hatálya Budapest XI. kerület, Repülőtéri út - Kőérberki út - Eger út - Balatoni út - villamosvonal - kerülethatár - Kamaraerdei út - Budaörs határa által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási terület) terjed ki.

2. Az előírások alkalmazása

- 2.§** (1) A Szabályozási területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Közgyűlés 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendeletével elfogadott Budapest Főváros Rendezési Szabályzata vonatkozó előírásait jelen rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.
- (2) A rendelet mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv
 2. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata
 3. melléklet: A parkolás helyi rendjének szabályozása
- (3) A Szabályozási Terven rögzített kötelező szabályozási elemek:
- szabályozási vonal,
 - építési övezet, övezet határa,
 - építési övezet, övezet jele,
 - építési hely,
 - korlátozottan beépíthető terület.
 - kötelező megszüntető jel,
 - közműsáv,
 - méretezés,
 - közlekedés elemei
 - közúti villamos vonal felszínen,
 - tervezett elsőrendű főút számára fenntartott terület,
 - tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala;
- (4) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
- kerülethatár;
 - művi értékvédelem
 - műemlék;
 - műemléki környezet határa
 - fővárosi helyi védettségű épület
 - régészeti lelőhely határa;
 - táj- és természetvédelem
 - ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa;
 - egyéb korlátozó tényezők:
 - országos vízminőség védelmi terület határa;
 - vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa;
 - vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa.

3. Értelmező rendelkezések, foglalmagyarázat

3.5 E rendelet alkalmazásában:

1. Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek, csapadékvíz-elvezetés számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv állapítja meg.
2. Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az egyes építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeikkel együttes bruttó szintterület és a telkek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²)
3. Szintterületi mutató (általános célú szmá): az egyes építési telkek beépítése során az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²).
4. Telekszélesség: előkertí építési határvonalon mért telekszélesség
5. Természetes terepszint: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg. Amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.

II. FEJEZET

A TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

4.5 A 4.-12. alcímekben foglalt általános jellegű előírások a Szabályozási terület egészére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

5.5 (1) A telekalakítással nem jöhet létre:

- a) új nyúlványos telek,
 - b) a (2)-(4) bekezdésben foglalt eseteket kivéve az övezeti előírásokkal ellentétes állapot, vagy
 - c) több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterületen fekvő telek kialakítása céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak területe az építési övezet, övezet előírásait nem elégíti ki.
- (3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek területe az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (4) Közmű elhelyezésének céljára az övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható bármely építési övezetben vagy övezetben.
- (5) Lakó, intézményi, általános- és kertés mezőgazdasági területen újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.

5. Az építés általános feltételei

- 6.5 (1) Az építési övezetekben szabadon álló beépítés esetén az előírt kialakítható legkisebb telekterület 1,5-szeresét elérő vagy meghaladó telekre több épület is elhelyezhető.
- (2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész meglévő épülettömegben belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb jogszabályi és övezeti előírások figyelembevételével.
- (3) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsitároló rámpája közterületen nem alakítható ki.

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

- 7.5 (1) Amennyiben a Szabályozási Terven feltüntetésre került építési hely, az elő-, oldal- és hátsókerteret aszerint kell figyelembe venni.
- (2) Új épület elhelyezésénél

- a) az előkert építési vonalnak a kialakult állapothoz kell igazodni, ennek hiányában az előkert 5,0 m, vagy
 - b) saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (3) Szabadon álló beépítés esetén az építési telek oldalkertje az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m.
- (4) Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság mértéke, de legalább 6,0 m.

7. Melléképitmények elhelyezésének szabályai

- 8.5** (1) Az építési övezetekben nem helyezhető el
- a) állattartó épület,
 - b) az építési telek hátsókertjében mosókonyha, nyárikonyha, egyéb tároló épület.
- (2) Az építési övezetekben a melléképitmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény,
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - c) állatól, állatkifutó,
 - d) trágyatároló, komposztáló, vagy
 - e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (3) Lakóterületek építési övezeteiben elhelyezett melléképitmény terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az 5,0 m-t.
- (4) Az építési telek előkertjében kizárólag kerítéssel egybeépített, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.

8. Tereprendezés, támfal, kerítés

- 9.5** (1) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje, a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan, felfelé vagy lefelé legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.
- (2) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé legfeljebb 1,5 méterrel, lefelé legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg a 2,0 m-t.
- (3) Az utcavonalon a kerítést a közterületi határon kell elhelyezni, a szabályozással érintett építési telek kivételével, ahol a kerítést a még végre nem hajtott szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (4) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.

9. Közlekedés, parkolás

- 10.5** (1) Új épület létesítése esetén
- a) a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani, és
 - b) a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását.
- (2) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút - kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő zsákutca kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
- (3) Intézményi és lakó övezetekben lakó, iroda és igazgatási rendeltetésű épület elhelyezése esetén a szükséges gépjármű-várakozóhelyek legfeljebb 30%-a, de legfeljebb 15 gépjármű várakozóhely helyezhető el a felszínen.
- (4) Újonnan épített teremgarázsban nem alkalmazható olyan emelőgépes parkológép, mely egymástól függetlenül nem használható parkolóállások kialakítását eredményezi.
- 11.5** (1) A Szabályozási területen jelen rendelet előírásainak megfelelően kell a rendeltetések kiszolgálásához szükséges parkolóhelyeket kialakítani:
- a) új épület építése, vagy meglévő épület bővítése, átalakítása esetén,
 - b) építési tevékenységgel nem járó rendeltetésmódosítás esetén, vagy
 - c) olyan területhasználat folytatása esetén, ami új parkolóhelyek létesítését követeli meg.
- (2) A parkolóhelyszám számításánál a vonatkozó jogszabályban foglaltak mellett a 3. melléklet szerinti eltéréseket kell figyelembe venni. A számítással kapott parkolóhely-értékek egész számra felfelé kerekítendőek.

- (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.
- (4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

10. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

- 12.5** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
 - (3) A Szabályozási területen új épület építése, meglévő épület bővítése vagy rendeltetésváltása
 - a) építési övezetekben csak teljes közműellátás megléte esetén lehetséges,
 - b) egyéb övezetekben közműpótló alkalmazásával is lehetséges.
 - (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, vagy
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

13.5 Új vízhálózat csak szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

- 14.5** (1) Új csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerű zárt csatornaként kell kiépíteni.
- (2) A Szabályozási területen bármilyen burkolt felület növekedésével járó építési tevékenység esetén a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét a befogadó kezelője által előírt feltételek figyelembe vételével kell meghatározni.
 - (3) A záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint lehet a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
 - (4) A záportározó egyéb célú hasznosítása csak többlet tárolókapacitás biztosításával valósítható meg.
 - (5) A Szabályozási terven jelölt közműsávok területe a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül kizárólag egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

- 15.5** (1) Villamosenergia- és elektronikus hírközlési elosztóhálózatot földalatti elhelyezéssel kell építeni, beleértve a hálózati rekonstrukciót is.
- (2) Új villamosenergia- és elektronikus hírközlési ingatlanbekötés csak földalatti csatlakozással létesíthető, akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
 - (3) Háztartási méretű kiserőmű kapacitását meghaladó, megújuló energiahordozó hasznosítású energia termelését szolgáló erőmű a Szabályozási területen nem létesíthető.

11. Táj- és természetvédelem, környezetvédelem

16.5 A Szabályozási területen található természeti, tájképi értékek megőrzését biztosítani kell.

- 17.5** (1) A Szabályozási területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatással vagy megújuló energiaforrásokkal kötelező biztosítani, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembe vételével.
- (2) A Szabályozási területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari-, üzemi-, szolgáltató tevékenység nem folytatható.
 - (3) Új épület elhelyezése során
 - a) a fennálló talajszennyezettség megszüntetéséről gondoskodni kell,
 - b) a felső termékeny talajréteget szakszerűen le kell termelni, deponálni kell, amelyet az építés befejezése után, a telken belül elterítve a zöldfelületek kialakításához fel kell használni. A termőföld legfeljebb egy évig deponálható, ezt követően talajjavítással használható fel, és

- c) terepet feltölteni, visszatölteni szennyezett talajjal, építési törmelékkel tilos.
- (4) Zajt, vagy rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, vagy rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg. Zenés vendéglátó létesítmény lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított 200 méteren belül nem helyezhető el.
- (5) Veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység a vonatkozó jogszabályok szerint, az átmeneti gyűjtés és tárolás szabályainak betartásával végezhető. A Szabályozási területen csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmenti tárolása megengedett, külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása tilos.
- (6) A Szabályozási területen nem végezhető olyan építési tevékenység, és nem hozható létre olyan létesítmény, amely határértéken felüli légszennyezettséget, vagy bűzzel való terhelést okoz. Lakóparkok, irodaházak építésénél a levegőterhelés mértéke nem haladhatja meg a házközponti fűtés esetén fellépő terhelőanyag-kibocsátás mértékét.

12. Zöldfelületek

- 18.5 (1) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az övezetekben előírt zöldfelületi minimum 50%-át egybefüggő felületként kell kialakítani, amely legfeljebb 3,0 m széles gyalogúttal szakítható meg.
- (2) Az építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
- a gyepráncos talajborítás 10%-a számítható be,
 - a gyephézagos talajborítás 5%-a számítható be, és
 - a 4 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület nem számítható be.
- (3) Telken belüli felszíni parkoló esetén minden 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

III. FEJEZET RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

13. Beépítésre szánt területek építési övezetei

- 19.5 A Szabályozási területen a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|---|------------|
| a) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület | (Lk-2-XI) |
| b) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület | (Vi-2-XI) |
| c) Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidő terület | (K-Rek-XI) |

14. Lk-2-XI építési övezeteire vonatkozó előírások

- 20.5 (1) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Lk-2-XI jelű építési övezetekben elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:
- lakó,
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű, és
 - sport.
- (3) Lk-2-XI jelű építési övezetek telkein legfeljebb a létesíthető általános célú bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész számú lakó vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (4) Lk-2-XI jelű építési övezetek telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m² bruttó szintterületen helyezhető el.
- 21.5 (1) Lk-2-XI/3 építési övezetben a Szabályozási Terven jelölt, korlátozottan beépíthető területen lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (2) Lk-2-XI/3 építési övezet telkein kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület esetén csak a korlátozott beépítési határértékek alkalmazhatók.
- (3) Lk-2-XI/3 építési övezetben hírközlési antenna, adótorony elhelyezhető.

15. Vi-2-XI építési övezeteire vonatkozó előírások

- 22.5** (1) A Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Vi-2-XI jelű építési övezetekben elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:
- lakó
 - iroda,
 - hitéleti, igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
 - raktározási, logisztikai
 - szállás jellegű, és
 - sport.
- 23.5** (1) Vi-2-XI/1 építési övezet telkein lakó és nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális intézményi rendeltetés nem helyezhető el.
- (2) Vi-2-XI/1 építési övezetben elhelyezett épület terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,0 m-t.
- (3) Vi-2-XI/2 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) Vi-2-XI/3 építési övezet telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m² bruttó szintterületen helyezhető el.
- (5) Vi-2-XI/3 építési övezet telkein környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, továbbá raktározási, logisztikai rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (6) Vi-2-XI/3 építési övezet telkein önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (7) Vi-2-XI/4 építési övezet telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m² bruttó szintterületen helyezhető el.
- (8) Vi-2-XI/4 építési övezet telkein környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, továbbá raktározási, logisztikai rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (9) Vi-2-XI/4 építési övezet telkein önálló lakóépület nem helyezhető el.

16. K-Rek-XI építési övezeteire vonatkozó előírások

- 24.5** (1) A K-Rek-XI jelű építési övezetek a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, aktív pihenést szolgáló területek, melyek elsősorban a sport- és strandlétesítmények, valamint az ezeket kiszolgáló és kiegészítő rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) K-Rek-XI jelű építési övezetekben elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:
- iroda,
 - hitéleti, igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
 - szállás jellegű, és
 - sport.
- 25.5** (1) K-Rek-XI/1 építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (2) K-Rek-XI/2 építési övezetben iroda, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület nem helyezhető el.

17. Beépítésre nem szánt területek övezetei

- 26.5** A Szabályozási területen a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:
- | | |
|---|-------------|
| a) I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület | (KÖu-XI-02) |
| b) II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület | (KÖu-XI-03) |
| c) Kötőtpályás közlekedési terület | (KÖk-XI) |
| d) Közpark, közkert | (Zkp-XI) |
| e) Védelmi erdőterület | (Ev-XI) |

f) Közjóléti erdőterület	(Ek-XI)
g) Általános mezőgazdasági terület	(Má-XI)
h) Kertés mezőgazdasági terület	(Mk-XI)
i) Folyóvizek medre és partja	(Vf-XI)

18. KÖu-XI-02 övezeteire vonatkozó előírások

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

19. KÖu-XI-03 övezeteire vonatkozó előírások

- 28.§** (1) KÖu-XI-03 jelű övezet a II. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) KÖu-XI-03 övezetben épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges, valamint a közterület-használat tárgykörébe tartozó egyéb műtárgyak helyezhetők el.

20. KÖk-XI övezeteire vonatkozó előírások

- 29.§** (1) KÖk-XI jelű övezet a vasúti közlekedési vonalak felszíni szakaszainak, megállóhelyeinek, továbbá a gyorsvasúti vonalak felszíni szakaszainak, és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos pályák, közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) KÖk-XI övezetben a kötőtpályás közlekedési (vasút, villamos) infrastruktúrát kiszolgáló épület, valamint az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges, és a közterület-használat tárgykörébe tartozó egyéb műtárgyak helyezhetők el.

21. Zkp-XI övezeteire vonatkozó előírások

- 30.§** (1) Zkp-XI jelű övezetekbe a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek tartoznak.
- (2) Zkp-XI jelű övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke 70%.
- (3) Zkp-XI övezetben épület nem helyezhető el.

22. Ev-XI övezeteire vonatkozó előírások

- 31.§** (1) Ev-XI jelű övezetekbe a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek tartoznak.
- (2) Ev-XI övezetben épület nem helyezhető el.

23. Ek-XI övezeteire vonatkozó előírások

- 32.§** (1) Ek-XI jelű övezetekbe a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek tartoznak.
- (2) Ek-XI jelű övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:
- ismeretterjesztés építményei,
 - pihenés, testedzés építményei,
 - turizmust szolgáló építmények,
 - a terület fenntartásához szükséges építmények.
- (3) Ek-XI jelű övezetekben új épület ellátására részleges közműellátás is elegendő. Közműpótlóként kizárólag zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható.
- (4) Ek-XI jelű övezetekben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

- 33.§** (1) Ek-XI/1 övezetben közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t.
(2) Ek-XI/2 övezetben a telekméret 1500 m²-t meghaladó részét a beépítés mértékének számításánál figyelmen kívül kell hagyni.
(3) Ek-XI/2 övezet telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
(4) Ek-XI/2 övezetben csak földszintes épület helyezhető el, az épület tetőtere nem építhető be.
(5) Ek-XI/2 övezetben közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 1 m³-t.
(6) Ek-XI/3 övezetben épület nem helyezhető el.

24. Má-XI övezetre vonatkozó előírások

- 34.§** (1) Má-XI jelű övezetekbe az összefüggő szántó- és rét-legelő területek tartoznak.
(2) Má-XI övezet területén a növénytermesztés, továbbá az ezzel kapcsolatos, a saját termékek feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
(3) Má-XI övezet területén új lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, meglévő lakó rendeltetésű épület nem bővíthető, rendeltetése nem változtatható.

25. Mk-XI övezetre vonatkozó előírások

- 35.§** (1) Mk-XI övezetbe a kiskertés mezőgazdasági művelésű területek tartoznak, amelyek egyéni rekreációs területként is jelentős szereppel bírnak.
(2) Mk-XI jelű övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:
a) kiskertés mezőgazdasági termelés létesítményei,
b) az a) ponthoz kapcsolódó rekreációs célú építmények.
(3) Mk-XI jelű övezetekben új épület ellátására részleges közműellátás is elegendő. Közműpótlóként kizárólag zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható. Zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 1 m³-t.
(4) Mk-XI jelű övezetekben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- 36.§** (1) Mk-XI/1 övezetben a telekméret 1500 m²-t meghaladó részét a beépítés mértékének számításánál figyelmen kívül kell hagyni.
(2) Mk-XI/1 övezet telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
(3) Mk-XI/1 övezetben csak földszintes épület helyezhető el, az épület tetőtere nem építhető be.
(4) Mk-XI/1 övezetben elhelyezett kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.
(5) Mk-XI/3 övezetben épület nem helyezhető el.
(6) Mk-XI/3 övezetben elhelyezett kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.

26. Vf-XI övezetre vonatkozó előírások

- 37.§** (1) Vf-XI övezetbe tartozik a közcélú nyílt vízelvezető árkok és csatornák medre és parti sávja.
(2) Az övezetben kizárólag a vonalas közmű-, valamint a közlekedést és karbantartást szolgáló létesítmények, árvízvédelmi műtárgyak helyezhetők el.

IV. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 38.§** (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
(2) Hatályát veszti:
a) a Budapest XI. kerület, Balatoni út -villamosvonal - (368/1) hrsz. közterület - MÁV vasútvonal által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 22/2002. (VIII.8.) XI.ÖK sz. rendelet,
b) a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003. (X.21.) XI.ÖK sz. rendelet (a továbbiakban: KVSZ).

dr. László Imre
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

**1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez
Szabályozási Terv**

2. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez
Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság		Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke %
				terep-szint felett %	terep-szint alatt %	legkisebb m	legnagyobb m	szmá m ² /telek m ²	szmp m ² /telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)</i>										
Lk-2-XI/1	2000	25	SZ	35	50	6,0	7,5	0,75	0,5	50
Lk-2-XI/2	1000	25	SZ	35	50	-	10,5	1,5	0,5	50
Lk-2-XI/3	5000	50	SZ	30	45	6,0	12,0 (7,5)	1,0 (0,75)	0,5	55
Lk-2-XI/4	2000	25	SZ	25	50	-	10,5	1,0	0,5	50
<i>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)</i>										
Vi-2-XI/1	3000	30	SZ	50	45	-	12,0	0,95	0,3	40
Vi-2-XI/2	5000	40	SZ	40	45	-	13,0	1,2	0,6	30
Vi-2-XI/3	10 000	50	SZ	30	45	-	12,0	0,75	0,25	55
Vi-2-XI/4	10 000	50	SZ	20	45	-	12,0	0,35	0,25	55
<i>Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidő terület (K-Rek)</i>										
K-Rek-XI/1	5000	40	SZ	35	50	-	10,5	1,1	0,25	40
K-Rek-XI/2	10 000	50	SZ	5 ¹	10	-	6,5	0,2	0,1	70
<i>Közjóléti erdőterület (Ek)</i>										
Ek-XI/1	10 000	-	SZ	1, de legfeljebb 500 m ²	3	-	4,5	0,05		80
Ek-XI/2	2000	20	SZ	3	10	-	4,5	0,05		80
<i>Általános mezőgazdasági terület (Má)</i>										
Má-XI	6000	30	SZ	3	5	-	6,0	0,05		90
<i>Kertes mezőgazdasági terület (Mk)</i>										
Mk-XI/1	2000	20	SZ	3	10	-	4,5	0,05		80
Mk-XI/2	5000	30	SZ	2	10	-	6,0	0,02		80

SZ - szabadon álló

() a rendelet építési övezeteiben meghatározott eltéréssel alkalmazható határértékek

¹az OTÉK-nál szigorúbb építési paraméterek meghatározásához a fővárosi kormányhivatal állami főépítésének hozzájárulása szükséges

3. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez
A parkolás helyi rendjének szabályozása

Ssz.	Funkció	OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való %-os eltérés határértékei
1/A.	Lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás	0
1/B.	Üdülő-egység	0
2/A1.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterületig) új építés	0
2/A2.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterülettől) új építés	0
2/B1.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterületig) funkcióváltás, bővítés	-50
2/B2.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterülettől) funkcióváltás, bővítés	-25
3/A1.	Szálláshely - szolgáltatás új építés	0
3/A2.	Szálláshely - szolgáltatás funkcióváltás, bővítés	-50
3/B.	Különleges szálláshely idősek és fiatalok háza	-50
4/A.	Vendéglátás új építés	0
4/B.	Vendéglátás funkció váltás, bővítés	-50
5.	Alsó- és közép-fokú nevelés, oktatás	-50
6.	Felsőfokú oktatás	-50
7.	Egyéb közösségi szórakoztatás	0
8.	Egyéb művelődés	0
9.	Sport-létesítmény, strand	0
10.	Igazgatás, ellátás, szolgáltatás, nem fekvő-beteg ellátás	-50
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelés	0
12.	Ipar	-
13.	Raktározás	0
14.	Közforgalmú személy-közlekedés	-25
15/A.	Egyéb új építés	0
15/B.	Egyéb funkcióváltás	0
16.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi létesítmény, park	0