



**KÉSZ-1**

## **BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS**

**Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca Galvani út – Duna folyam által  
határolt területen (KÉSZ-1) belül**

**a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca  
által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában**

**A 11/2017. (V. 3.) XI. ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-1 módosítása**

**Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció**

2022.06.

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

**MEGBÍZÓ:**



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41.

képviseli: Dr. László Imre polgármester

kapcsolattartók, konzulensek: Schreffel János főépítész;  
Bódis Csaba osztályvezető  
(Főépítész, Településrendezési és Településképi Osztály)

**GENERÁLTERVEZŐ:**



**C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.**

1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

**TERVEZŐI LISTA**

**VÁROSÉPÍTÉSZET**

Kerekes György

(TT/1 01-2777)

településrendezési  
vezető tervező

Verebély-Papp Tibor

(TT 01-6669)

településrendezési  
felelős tervező

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1.1. ELŐZMÉNYEK, AZ ELJÁRÁS MEGHATÁROZÁSA, ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A RENDELET MÓDOSÍTÁSÁNAK HELYEI.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. A MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA ÉS JAVASLAT A MÓDOSÍTÁSRA .....</b>	<b>6</b>
1.2.1. A MÓDOSÍTÁS OKAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA .....	6
1.2.2. JAVASLAT A KÉSZ-1 MÓDOSÍTÁSÁRA.....	7
<b>1.3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET.....</b>	<b>10</b>

## 1.1. ELŐZMÉNYEK, AZ ELJÁRÁS MEGHATÁROZÁSA, ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A RENDELET MÓDOSÍTÁSÁNAK HELYEI

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete 2017. május 3.-án hagyta jóvá a Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Eger út – Andor utca Galvani út – Duna folyam által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ-1; elfogadva a 11/2017. (V.3.) XI.ÖK rendelettel). A dokumentum már a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült.

2018. folyamán a KÉSZ-1 első felülvizsgálata is megtörtént, akkor több tényező volt, ami miatt ezt meg kellett tenni (fővárosi településrendezési eszközök változásai, arculati kézikönyv és településképi rendelet megalkotása, az akkori elfogadás óta felmerült pontosítások, melyek az építési övezetekre vonatkozó paramétereket, vagy az építési helyeket érintik). A felülvizsgálat a 45/2018. (XII.4.) XI.ÖK rendelet elfogadásával hatályosult.

2021-ben döntött az Önkormányzat a KÉSZ-1 újabb felülvizsgálatáról, amely a 2018 óta felmerült olyan változásokat, korrekciókat és módosítási igényeket foglalja össze az egyeztetés céljából, amelyek kifejezetten csak a kerületi építési szabályzat módosítását igénylik (nem járnak fővárosi terveszköz módosításával), s nem tartoznak a tárgyalásos egyeztetési eljárás esete alá. Ezen munka folyamatban van, azonban az ebben szereplő módosítások közül van olyan amelyeket az Önkormányzat önállóan kíván kezelni, s az egyeztetésük is külön történik. Ezek közül jelen dokumentáció a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömbre vonatkozó KÉSZ-1 módosítást tartalmazza, ahol a módosítás az ott megépült kereskedelmi egység miatt vált szükségessé.

A módosítással kapcsolatban a 3891 hrsz. telek tulajdonosa és az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött, melyben rögzítették a városrendezési és egyéb feltételeket. A településrendezési szerződés aláírásáról az 1309/2021. (XI.18.) XI. ÖK határozattal döntöttek.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet alapján a tervezett módosítások egyeztetése a 41.§ szerinti egyszerűsített eljárásban történik, mivel ezek megfelelnek a 32.§ (4) bekezdésben foglaltaknak:

*„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:*

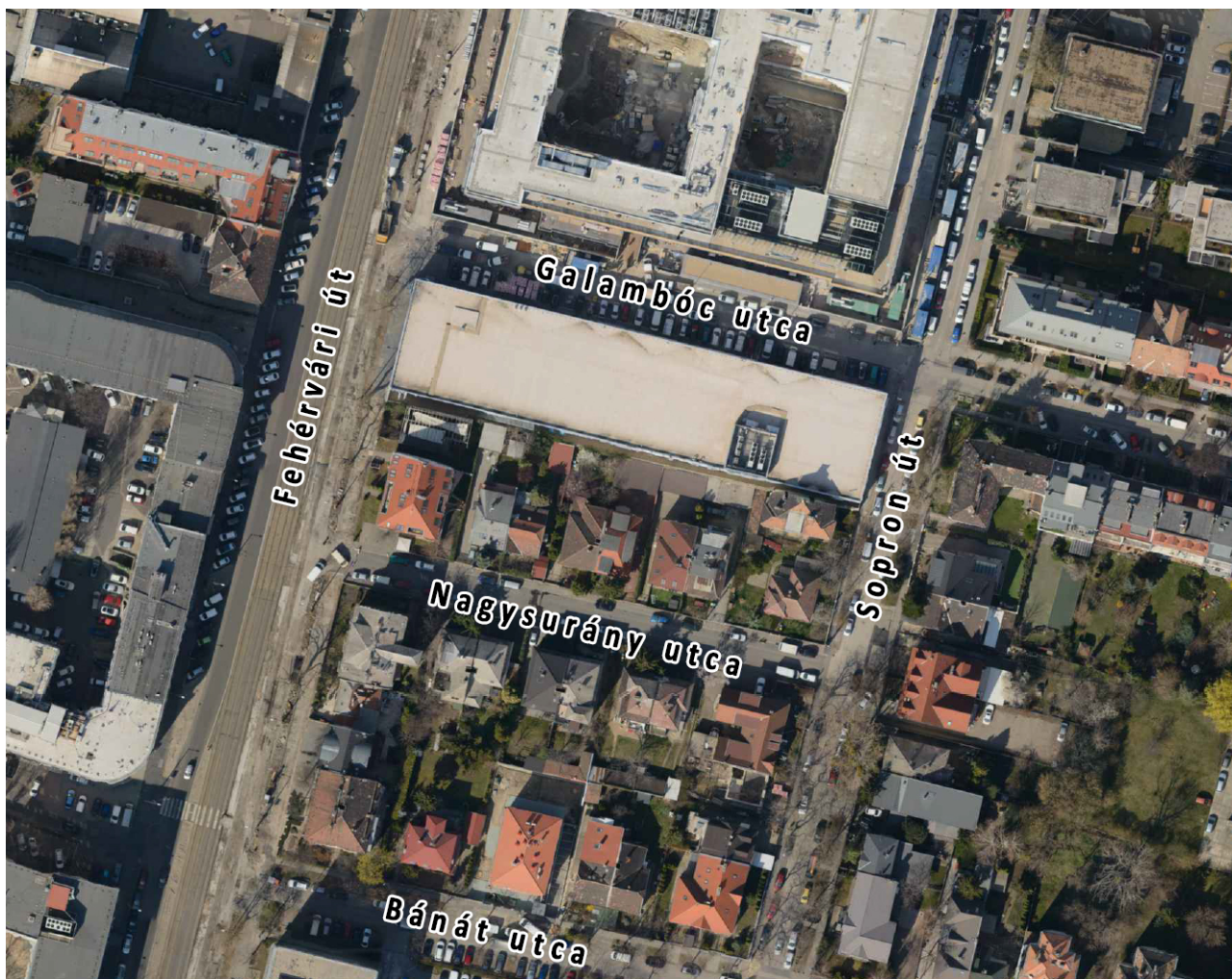
*a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*

*b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*

*c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

A módosítás az egyeztetését és elfogadását/jóváhagyását követően egységes szerkezetben a KÉSZ-1-be kerülnek bedolgozásra.





1.1. ábra: Légifotó a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömbről (forrás: ujbuda.hu)

Terület	A rendelet módosításának helye		
	§	1.a.	1.c.
A 3891 hrsz. telken lévő (Fehérvári út 72.) LIDL áruház szabályozás módosítása			

A KÉSZ-1 rendeleti normaszövegében javasolt szükséges módosítás	§		
A KÉSZ-1 1.a. mellékletében (Szabályozási terv – Szabályozási elemek) javasolt szükséges módosítás		1.a.	
A KÉSZ-1 1.c. mellékletében (Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei) javasolt szükséges módosítás			1.c.



## 1.2. A MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA ÉS JAVASLAT A MÓDOSÍTÁSRA

### 1.2.1. A módosítás okainak összefoglalása

A módosítás nyomán a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb érintett.

A 3891 hrsz. telken korábban egy egykori csarnoképület állt, melyet átmeneti jelleggel már egy jó ideje különböző funkciókra használtak. A csarnoképület környezetéhez való viszonya és az eredeti funkciójának megszűnése miatt már a korábbi a területre 2002-ben készült kerületi szabályozási terv (35/2002. (XII.23) XI. ÖK. rend.) is ennek az elbontásával számolva, új építés esetére 5 méteres előkerteket jelölt a teleken. A KÉSZ-1-be is ekként került beemelésre, biztosítva a korábbi KVSZ tervszköz jogfolytonosságát az új Kerületi Építési Szabályzatban.

A telken azonban ma már egy kereskedelmi egység (Lidl Áruházlánc egyik új üzlete) áll, gyakorlatilag ugyan azon az épületkontúrón, mint a korábbi csarnok, s ezért hosszabb távon is már ezzel a területhasználattal lehet számolni. Azonban ebben a formában az épület nem tud megfelelni a KÉSZ-1 előírásainak, s az 1.a. mellékletben szereplő Szabályozási tervnek sem, ezért az építészeti eljárás folyamán ellentmondás lépett fel. Az épület már áll, ezért bizonyos feltételek mellett a felmerült problémás szituáció a KÉSZ-1 módosításával kezelhető csak.



2.1. ábra: Helyszíni fotó a Fehérvári út irányából



2.2. ábra: Helyszíni fotó a Fehérvári út és a Galambóc utca sarkáról



2.3. ábra: Helyszíni fotó a Nagysurány utca irányából (és a 3887/26 és a 3887/27 hrsz. telkekről)

## 1.2.2. Javaslat a KÉSZ-1 módosítására

A módosítandó elemek összefoglalása:

- A beépítés az 5 méteres előkerteknek nem tud megfelelni, ezért azokat az utcafrontokig szükséges kitolni. A beépítés a Galambóc utcától mérve 28 méteres sávba bele tud férni, ezért az építési helyet ezeknek megfelelően javasolt ábrázolni az 1.a. mellékleten.
- A tömb jelenleg a fővárosi településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) alapján egységesen egy jellemzően zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületi építési övezetbe tartozik (Lk-1-XI-01). Az Önkormányzat a helyzetet alapvetően a fővárosi terveszközök módosítása nélkül és a területfelhasználási egység változtatása nélkül szeretné kezelni. Ennek megfelelően az Lk-1 - zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületi besorolással együtt kell a megoldást megtalálni.
- A beépítési paraméterek tekintetében a telek ezzel a beépítéssel nem tud megfelelni az OTÉK 2. számú mellékletében szereplő, a kisvárosias lakóterületekre vonatkozó határértékeknek, így a 60% megengedett legnagyobb beépítettségnek (kialakult kb. 79%), valamint a 20% legkisebb zöldfelületnek (kialakult kb. 5%). A helyzet javítására a telek méretének növelése lehet megoldás. Konkrétabban ez azt jelenti, hogy a 3891 hrsz. telekhez a szomszédos telkekből kell területet hozzávonni, ezzel növelve a telek méretét. A tervek szerint a 3887/26 és a 3887/27 hrsz. telkek lesznek ezek a területek. A telek mérete így 3.357 m<sup>2</sup>-ről 4.075 m<sup>2</sup>-re növelhető. Ennek feltétele azonban nem csak a tulajdon megszerzése, hanem a telkek egyesítése is. A módosított értékeket ezért csak akkor lehet majd ténylegesen érvényesíteni, ha a telkek összevonása megtörténik. A területszerzés azonban már megtörtént a 3891, a 3887/26 és a 3887/27 hrsz. telkek azonos tulajdonban vannak (a földhivatali nyilvántartás alapján).

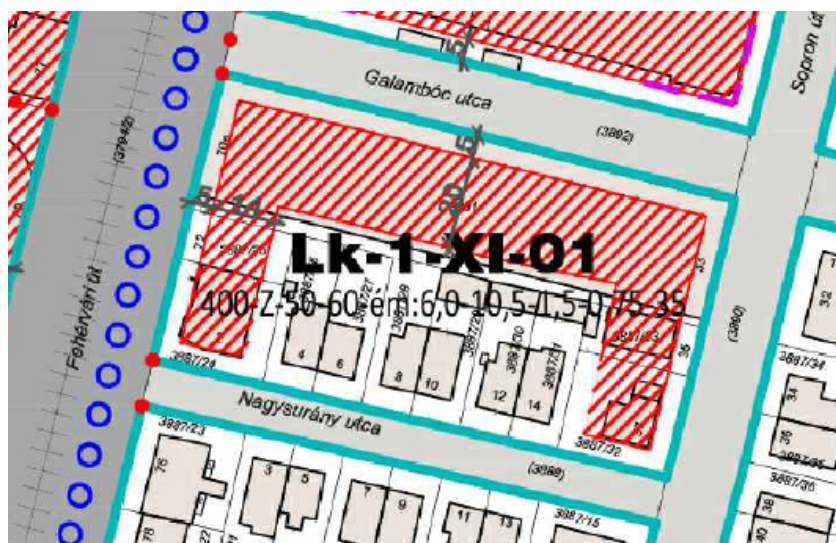
- **OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉS A BEÉPÍTÉS MÉRTÉKÉRE**

A három telek területén új építési övezet kijelölésére van szükség (Lk-1-XI-08), azzal együtt, hogy a tömb többi része marad az eredeti Lk-1-XI-01 építési övezetben. A telekösszevonásokkal a beépítés mértéke 65% lesz, mely érték így is OTÉK 2. mellékletének 4.D. cellájában meghatározott értéktől való eltérés kérésével együtt lehet csak a KÉSZ-1-ben, de erre indok lehet a lakótól eltérő, azt kiszolgáló rendeltetés megléte (kereskedelem-szolgáltatás). Ezzel együtt javasolt tehát meghatározni azt is a KÉSZ-1 rendeleti részének 40.§-ába, hogy az:

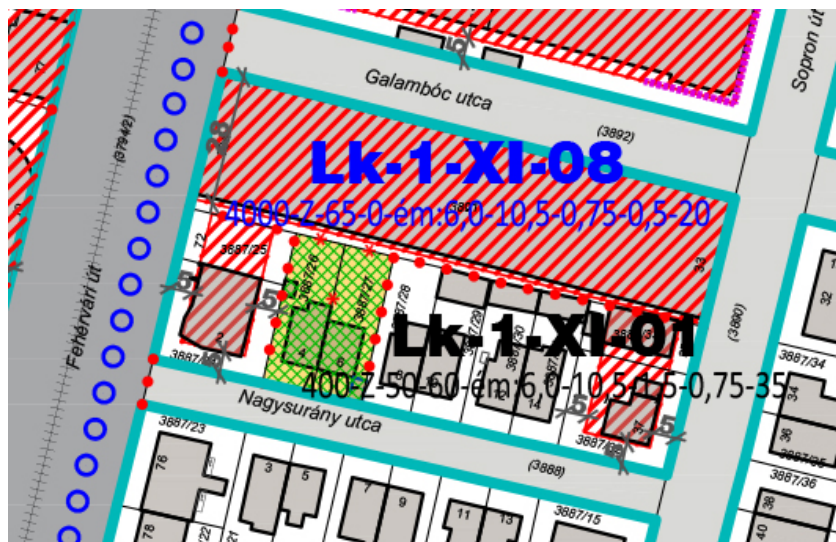
*„(3) Az Lk-1-XI-08 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.”*

- A telekösszevonással a zöldfelület mértéke meghatározható 20%-ban, mely az OTÉK-nak is meg tud felelni, ennek feltétele, hogy az összevont telek zöldfelületeit a jelenlegi 3887/26 és a 3887/27 hrsz. teleken ki kell alakítani. Ezzel összhangban ezért az 1.a. mellékleten javasolt a két telket „telek zöldfelületként megtartandó/kialakítandó része”-ként jelölni is.
- Mivel a kialakuló zöldfelület funkciója előnyös lenne, ha nem csak a zöldfelületi mérték biztosítása lenne, hanem a környezetének is hasznos zöldfelülete lehetne, ezért javasolt „közhatalmat elől el nem zárt magánterület”-ként is jelölni. Kialakítás szempontjából így közkert jellegű lehetne.





3.1. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot



3.2. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – tervezett állapot

A két leginkább problémás beépítési paraméteren (beépítési mérték terepfelszín felett, zöldfelületi mérték) túl az 1.c. mellékletben meghatározott értékeket az alábbiak szerint javasolt meghatározni/változtatni a tervezett Lk-1-XI-08 építési övezetben:

- A Kialakítható legkisebb telekterület növelése javasolt, mivel a 400 m<sup>2</sup> a lakóházak kialakítása során releváns érték. A tervezett telek 4.075 m<sup>2</sup> lesz, így az érték 4.000 m<sup>2</sup>-ben határozható meg.
- A zárt sorú beépítési mód továbbra is változatlan marad, mivel a környező beépítéshez való viszonya lényegében zárt sorú.
- Terepszint alatti beépítés nincs a telken, s nem is tervezett, ezért ez akár úgy is meghatározható, hogy a telket terepszint alatt nem lehet beépíteni, vagyis az érték helyére „0” m<sup>2</sup>-t adunk.
- A beépítési magasság értékek változtatása nem szükséges, az épület épületmagassága kb. 9,96 m, így a határértékeken belül van.
- A szintterületi mutatók azonban csökkenthetőek, mivel a jelenleg meglévő épület általános rendeltetés szerinti szintterülete 0,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, míg a parkolási érték 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A javasolt értékek (némi tartalékkal számolva is) szmá esetén 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, míg szmp esetén 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A parkolás a felszín felett és épületen belül lesz megoldva.



## Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

### 1. Lk-1-XI jelű

**Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
			Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság (ém)		30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték				
			terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)		szmá	szmp	szmá+	szmp+	
							általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték			
	(m)	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Lk-1-XI-01</b>	<b>400</b>	<b>10</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>	<b>2,25</b>	1,50	0,75	0	0	<b>35</b>
<b>Lk-1-XI-08</b>	<b>4000</b>	<b>10</b>	<b>Z</b>	<b>65*</b>	<b>0</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>	<b>1,25</b>	0,75	0,50	0	0	<b>20</b>

### 1.3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET

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

.../2022. (... ..) önkormányzati rendelete

**a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet módosításáról**

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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §** Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 40 §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

*„(3) Lk-1-XI-08 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el”*

**2. §** A Rendelet 1.a. melléklete a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömbre vonatkozóan az e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

**3. §** A Rendelet 1.b. mellékletének helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

**4. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**Dr. László Imre**  
polgármester

**Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna**  
jegyző

**1. melléklet .../2022. (... . . . .) XI. ÖK rendelethez**

**1.A. MELLÉKLET**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**  
**MÓDOSÍTÁSA**



**2. melléklet .../2022. (... ..) XI. ÖK rendelethez**

1.c. melléklet a 11/2017. (V. 3.) XI. ÖK rendelethez – egységes szerkezetben

**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI****BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK****LAKÓTERÜLETEK****Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei****1. Ln-1-XI jelű****Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód				Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
			Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		párkánymagasság (pm)		30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték				
			terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)		szmá	szmp	szmá+	szmp +	
			(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
	(m <sup>2</sup> )	(m)			(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Ln-1-XI-01</b>	<b>600</b>	<b>16</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>12,5</b>	<b>16,0</b>	<b>3,50</b>	3,00	0,50	0	0	<b>25</b>
<b>Ln-1-XI-I-01</b>	<b>1.500</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>25,0</b>	<b>3,65</b>	3,15	0,50	0	0	<b>35</b>

## 2. Ln-2-XI jelű

### Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)	párkánymagasság (pm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
					terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	szmá		szmp
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték		
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
Ln-2-XI-01	600	16	Z	50	65	pm: 12,5	pm: 16,0	2,25	1,50	0,75	0	0	35	
Ln-2-XI-02	600	16	SZ	30	30	ém: 6,0	ém: 15,0	1,50	1,00	0,50	0	0	50	
Ln-2-XI-03	600	18	Z	60	75	pm: 12,5	pm: 23,0	3,25	2,25	1,00	0	0	25	
Ln-2-XI-04	1000	18	Z	35	50	pm: 4,5	pm: 23,0	3,75	2,50	1,25	0	0	45	
Ln-2-XI-05	1000	25	Z	60	75	pm: 13,0	pm: 16,0	3,00	2,00	1,00	0	0	20	
Ln-2-XI-I-01	1500	25	Z	50	65	ém: 6,0	ém: 22,0	2,25	1,50	0,75	0	0	35	
Ln-2-XI-I-02	5000	35	SZ	50	50	ém: 4,0	ém: 8,0	0,50	0,50	0,00	0	0	25	
*Ln-2-XI-U-01	K	K	SZ	50	65	ém: 12,5	ém: 18,0	3,50	3,25	0,25	0	0	35	

\*úszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

### 3. Ln-3-XI jelű

#### Nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)	párkánymagasság (pm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
					terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	szmá		szmp
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték		
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Ln-3-XI-01</b>	<b>2000</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>pm: 16,0</b>	<b>pm: 23,0</b>	<b>4,70</b>	3,25	1,45	0	0	<b>35</b>	
<b>Ln-3-XI-02</b>	<b>5000</b>	<b>45</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>ém: 13,0</b>	<b>ém: 20,0</b>	<b>3,25</b>	2,25	1,00	0	0	<b>36</b>	



#### 4. Ln-T-XI jelű

#### Nagyvárosias teleszerű beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
*Ln-T-XI-U1-01	K	K	K	15	20	4,5	30,0	2,00	1,50	0,50	0	0	50
*Ln-T-XI-U1-02	K	K	K	20	25	4,5	30,0	2,20	1,65	0,55	0	0	45
*Ln-T-XI-U1-03	K	K	K	20	25	4,5	30,0	2,30	1,75	0,55	0	0	45
*Ln-T-XI-U1-04	K	K	K	25	30	4,5	30,0	2,95	2,20	0,75	0	0	45
*Ln-T-XI-U1-05	K	K	K	25	30	4,5	30,0	3,40	2,55	0,85	0	0	45
*Ln-T-XI-U1-06	K	K	K	20	25	4,5	30,0	2,65	2,00	0,65	0	0	45
*Ln-T-XI-U1-07	K	K	K	20	25	4,5	30,0	2,50	1,85	0,65	0	0	45
*Ln-T-XI-U1-08	K	K	K	15	20	4,5	30,0	1,70	1,25	0,45	0	0	50
*Ln-T-XI-U1-09	K	K	K	25	30	4,5	30,0	3,05	2,35	0,70	0	0	45
*Ln-T-XI-U1-010	K	K	K	15	20	4,5	30,0	2,20	1,45	0,45	0	0	50
*Ln-T-XI-U2-01	K	K	K	30	35	4,5	16,5	2,40	1,80	0,60	0	0	40

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

<b>*Ln-T-XI-U2-02</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>4,5</b>	<b>16,5</b>	<b>1,65</b>	1,20	0,45	0	0	<b>45</b>
<b>*Ln-T-XI-U2-03</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>16,5</b>	<b>1,80</b>	1,35	0,45	0	0	<b>40</b>
<b>*Ln-T-XI-U2-04</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>16,5</b>	<b>2,20</b>	1,65	0,55	0	0	<b>40</b>
<b>Ln-T-XI-GK-01</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>4,5</b>	<b>6,0</b>	<b>0,60</b>	0,60	0	0	0	<b>20</b>
<b>Ln-T-XI-GK-02</b>	<b>1500</b>	<b>20</b>	<b>K</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>4,5</b>	<b>6,0</b>	<b>0,80</b>	0,80	0	0	0	<b>10</b>
<b>Ln-T-XI-GK-03</b>	<b>1000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>6,0</b>	<b>12,0</b>	<b>1,60</b>	1,25	0,35	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-T-01</b>	<b>2000</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>18,0</b>	<b>2,60</b>	1,95	0,65	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-T-02</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>16,0</b>	<b>2,35</b>	1,75	0,60	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-I-01</b>	<b>3000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5</b>	<b>0,50</b>	0,50	0	0	0	<b>40</b>
<b>Ln-T-XI-I-02</b>	<b>2500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>6,0</b>	<b>20,0</b>	<b>2,25</b>	1,75	0,50	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-I-03</b>	<b>5000</b>	<b>40</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>12,0</b>	<b>0,65</b>	0,65	0	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-I-04</b>	<b>2000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>6,0</b>	<b>18,0</b>	<b>1,50</b>	1,25	0,25	0	0	<b>40</b>
<b>*Ln-T-XI-I-05</b>	<b>1500</b>	<b>18</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5</b>	<b>0,80</b>	0,80	0	0	0	<b>30</b>
<b>Ln-T-XI-I-06</b>	<b>3000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>8,5</b>	<b>0,60</b>	0,60	0	0	0	<b>25</b>
<b>Ln-T-XI-I-07</b>	<b>2500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>6,0</b>	<b>20,0</b>	<b>2,15</b>	1,65	0,50	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-I-08</b>	<b>3000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5</b>	<b>0,50</b>	0,50	0	0	0	<b>35</b>

\*űszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

## Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

### 5. Lk-1-XI jelű

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke		
							épületmagasság (ém)									
							terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig			magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték	
												szmá	szmp		szmá+	szmp +
					általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték								
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)			
Lk-1-XI-01	400	10	Z	50	60	6,0	10,5	2,25	1,50	0,75	0	0	35			
Lk-1-XI-02	400	10	Z	65	65	8,0	12,5	2,25	1,50	0,75	0	0	25			
Lk-1-XI-03	400	10	Z	40	50	6,0	10,5	2,10	1,40	0,70	0	0	30			
Lk-1-XI-04	400	10	Z	40	45	6,0	12,5	1,75	1,25	0,50	0	0	40			
Lk-1-XI-05	400	10	Z	40	50	6,0	10,15	1,75	1,25	0,50	0	0	25			
Lk-1-XI-06	600	14	Z	45	50	6,0	10,5	1,75	1,25	0,50	0	0	25			
Lk-1-XI-07	600	18	SZ	30	30	6,0	9,0	1,20	0,80	0,40	0	0	40			
Lk-1-XI-08	4000	10	Z	65**	0	6,0	10,5	1,25	0,75	0,50	0	0	20			
*Lk-1-XI-U-01	K	K	SZ	35	40	6,0	12,5	2,15	1,45	0,70	0	0	35			

\*úszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

\*\* ... számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján



## 6. Lk-2-XI jelű

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá +	szmp +	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
Lk-2-XI-01	800	20	SZ	35	50	6,0	12,5	1,75	1,25	0,50	0	0	50
Lk-2-XI-02	600	16	SZ	20	30	6,0	10,5	1,25	0,75	0,50	0	0	65
Lk-2-XI-03	600	16	Z	40	50	6,0	12,5	1,90	1,40	0,50	0	0	45
Lk-2-XI-04	1000	18	SZ	25	35	3,0	7,5	1,00	0,65	0,35	0	0	55
Lk-2-XI-05	1000	18	SZ	20	35	-	9,0	1,00	0,65	0,35	0	0	65
Lk-2-XI-06	3500	25	SZ	30	45	-	12,5	1,75	1,25	0,50	0	0	45
Lk-2-XI-07	1000	20	SZ	30	40	6,0	9,5	1,25	0,75	0,50	0	0	50
Lk-2-XI-08	2000	25	SZ	35	40	6,0	12,5	1,25	0,75	0,50	0	0	50
Lk-2-XI-09	400	12	Z	40	45	6,0	10,5	2,25	1,60	0,65	0	0	55
Lk-2-XI-I-01	3000	K	SZ	30	50	6,0	9,0	0,75	0,50	0,25	0	0	45

**VEGYES TERÜLETEK****Településközponti területek építési övezetei****7. Vt-M-XI jelű****Mellékközpont területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Vt-M-XI-01</b>	<b>1000</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>13,0</b>	<b>16,0</b>	<b>4,50</b>	3,15	1,35	0	0	<b>25</b>
<b>Vt-M-XI-02</b>	<b>1500</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>13,0</b>	<b>25,0</b>	<b>5,00</b>	3,50	1,50	0	0	<b>30</b>
<b>Vt-M-XI-03</b>	<b>1500</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>13,0</b>	<b>16,0</b>	<b>4,00</b>	2,75	1,25	0	0	<b>15</b>
<b>Vt-M-XI-04</b>	<b>2000</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>90</b>	<b>13,0</b>	<b>30,0</b>	<b>4,00</b>	2,75	1,25	-	-	<b>20</b>
<b>Vt-M-XI-05</b>	<b>2000</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>90</b>	<b>13,0</b>	<b>45,0</b>	<b>6,50</b>	4,50	2,00	-	-	<b>20</b>
<b>Vt-M-XI-06</b>	<b>3000</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>13,0</b>	<b>25,0</b>	<b>4,65</b>	3,15	1,50	0	0	<b>20</b>
<b>Vt-M-XI-07</b>	<b>6000</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>13,0</b>	<b>30,0</b>	<b>6,50</b>	4,50	2,00	-	-	<b>22,5</b>
<b>Vt-M-XI-08</b>	<b>6000</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>13,0</b>	<b>30,0</b>	<b>6,50</b>	4,50	2,00	-	-	<b>17,5</b>
<b>Vt-M-XI-09</b>	<b>10000</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>90</b>	<b>13,0</b>	<b>30,0</b>	<b>4,25</b>	2,75	1,5	0	0	<b>10</b>

## 8. Vi-1-XI jelű

## Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület		Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
Vi-1-XI-01	1500	25	Z	60	60	12,0	30,0	4,45	3,00	1,45	0	0	20
Vi-1-XI-02	1500	25	Z	60	60	12,0	25,0	4,10	2,85	1,25	0	0	25
Vi-1-XI-03	1500	25	Z	50	65	12,0	25,0	3,25	2,25	1,00	0	0	25
Vi-1-XI-04	2000	30	Z	50	65	12,0	25,0	4,25	3,00	1,25	0	0	25
Vi-1-XI-05	3000	30	Z	50	65	10,0	15,0	3,65	2,50	1,15	0	0	25
Vi-1-XI-06	600	15	Z	50	75	6,0	15,0	3,00	2,00	1,00	0	0	20
Vi-1-XI-07	1500	25	Z	50	65	10,0	23,0	4,25	3,00	1,25	0	0	30
Vi-1-XI-08	3000	30	Z	80	80	12,0	30,0	5,70	3,50	2,20	0	0	10
Vi-1-XI-09	1500	30	Z	80	80	12,0	30,0	4,25	3,00	1,25	0	0	12,5
Vi-1-XI-10	1500	25	Z	60	75	12,0	25,0	4,75	3,35	1,40	0	0	25
Vi-1-XI-11	3000	30	Z	50	65	-	9,0	3,65	2,50	1,15	0	0	25
Vi-1-XI-12	3000	30	Z	40	80	7,5	28,0	2,80	2,00	0,80	0	0	30

## 9. Vi-2-XI jelű

Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)		
Vi-2-XI-01	1000	20	SZ	40	50	-	8,0	1,50	1,00	0,50	0	0	30
Vi-2-XI-02	1000	25	SZ	40	60	10,0	14,0	2,25	1,60	0,65	0	0	35
Vi-2-XI-03	1000	25	Z	40	65	10,0	16,5	3,00	2,00	1,00	0	0	30
Vi-2-XI-04	1000	18	SZ	50	65	10,0	20,0	3,00	2,00	1,00	0	0	30
Vi-2-XI-05	1500	25	Z	50	65	10,0	20,0	3,00	2,00	1,00	0	0	30
Vi-2-XI-06	1500	25	SZ	35	35	6,0	15,0	2,00	1,50	0,50	0	0	35
Vi-2-XI-07	1500	25	Z	40	65	9,0	21,0	2,50	1,75	0,75	0	0	35
Vi-2-XI-08	3000	25	SZ	50	50	12,5	21,0	3,00	2,00	1,00	0	0	40
Vi-2-XI-09	1500	25	SZ	50	60	6,0	10,0	2,00	1,50	0,50	0	0	25
Vi-2-XI-10	1500	25	SZ	50	65	6,0	23,0	3,00	2,00	1,00	0	0	28,5
Vi-2-XI-11	1500	25	SZ	50	65	13,0	22,0	3,50	2,50	1,00	0	0	30
Vi-2-XI-12	1500	20	Z	50	65	6,0	25,0	3,75	2,75	1,00	0	0	32
Vi-2-XI-13	1500	25	Z	45	70	13,0	28,0	3,00	2,00	1,00	0	0	30
Vi-2-XI-14	1500	25	SZ	50	50	6,0	20,0	2,25	1,50	0,75	0	0	27
Vi-2-XI-15	1500	25	Z	50	50	12,0	25,0	3,00	2,00	1,00	0	0	32
Vi-2-XI-16	1500	25	Z	50	65	12,0	25,0	3,75	2,75	1,00	0	0	26
Vi-2-XI-17	1500	25	Z	50	65	6,0	25,0	4,00	2,75	1,25	0	0	35
Vi-2-XI-18	1500	25	SZ	50	65	6,0	23,0	4,00	2,75	1,25	0	0	35
Vi-2-XI-19	1500	25	SZ	50	50	12,0	24,0	3,75	2,50	1,25	0	0	25
Vi-2-XI-20	3000	30	SZ	50	55	6,0	12,0	2,75	1,75	1,00	0	0	25

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

<b>Vi-2-XI-21</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>12,0</b>	<b>24,0</b>	<b>2,05</b>	1,55	0,50	0	0	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-22</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>12,0</b>	<b>25,0</b>	<b>4,40</b>	3,15	1,25	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-23</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>12,0</b>	<b>24,0</b>	<b>4,75</b>	3,35	1,40	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-24</b>	<b>3000</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>9,0</b>	<b>21,0</b>	<b>2,50</b>	1,75	0,75	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-25</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>7,5</b>	<b>25,0</b>	<b>3,00</b>	2,00	1,00	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-26</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>12,0</b>	<b>20,0</b>	<b>3,50</b>	2,50	1,00	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-27</b>	<b>35000</b>	<b>X</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>6,0</b>	<b>19,0</b>	<b>1,50</b>	1,25	0,25	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-28</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>22,0</b>	<b>4,00</b>	3,00	1,00	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-29</b>	<b>5000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>6,0</b>	<b>23,0</b>	<b>5,40</b>	4,40	1,00	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-30</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>7,5</b>	<b>25,0</b>	<b>2,85</b>	2,00	0,85	0	0	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-31</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>12,0</b>	<b>28,0</b>	<b>3,50</b>	2,40	1,10	0	0	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-32</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>12,0</b>	<b>28,0</b>	<b>4,05</b>	2,85	1,20	0	0	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-33</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>22,0</b>	<b>3,65</b>	2,6	1,05	0	0	<b>27</b>
<b>Vi-2-XI-L-01</b>	<b>400</b>	<b>10</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>	<b>2,25</b>	1,50	0,75	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-SP-01</b>	<b>10000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>X</b>	<b>12,0</b>	<b>1,50</b>	1,25	0,25	0	0	<b>35</b>

**10. Vi-3-XI jelű**

**Intézményi, a helyi lakosság ellátását szolgáló területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Vi-3-XI-01</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>15,0</b>	<b>2,40</b>	1,80	0,60	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-3-XI-02</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>55</b>	<b>3,0</b>	<b>20,0</b>	<b>1,85</b>	1,50	0,35	0	0	<b>45</b>
<b>Vi-3-XI-03</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>23,0</b>	<b>2,15</b>	1,65	0,50	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-3-XI-04</b>	<b>3000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>4,0</b>	<b>9,0</b>	<b>0,50</b>	0,50	0,00	0	0	<b>25</b>



**GAZDASÁGI TERÜLETEK****Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei****11. Gksz-2-XI jelű**

**Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
										szmá	szmp	szmá+		szmp+
					általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Gksz-2-XI-01</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>6,0</b>	<b>22,0</b>	<b>2,40</b>	2,40	0	0	0	<b>25</b>	
<b>Gksz-2-XI-02</b>	<b>600</b>	<b>12</b>	<b>Z</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5</b>	<b>1,00</b>	1,00	0	0	0	<b>25</b>	

**Energiatermelési területek építési övezetei**

**12. Gip-E-XI jelű**

**Energiaellátást szolgáló ipari építmények elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
										szmá	szmp	szmá+	szmp +	
					általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)		
<b>Gip-E-XI-01</b>	<b>5000</b>	<b>40</b>	<b>Z</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>9,0</b>	<b>22,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	

**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK****Egészségügyi területek építési övezetei****13. K-Eü-XI jelű****Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő) építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
					terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp		szmá+
					(%)	(%)	(m)		(m)	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés		parkoló rendeltetés - többletérték
(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>K-Eü-XI-01</b>	<b>8000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>6,0</b>	<b>20,0</b>	<b>2,00</b>	1,50	0,50	0	0	<b>40</b>	

## Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei

## 14. K-Közl-XI jelű

## Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>K-Közl-XI-01</b>	<b>10000</b>	<b>75</b>	<b>Z</b>	<b>75*</b>	<b>100*</b>	<b>X</b>	<b>30,0</b>	<b>5,00</b>	2,00 + 2,00**	1,00	-	-	<b>10*</b>
<b>K-Közl-XI-02</b>	<b>14000</b>	<b>30</b>	<b>Z</b>	<b>45*</b>	<b>55*</b>	<b>6,0</b>	<b>19,0</b>	<b>1,50</b>	1,50	0	0	0	<b>10*</b>
<b>K-Közl-XI-03</b>	<b>50000</b>	<b>100</b>	<b>Z</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>20,0</b>	<b>2,25</b>	2,00 + 0,25**	0	0	0	<b>10*</b>
<b>K-Közl-XI-04</b>	<b>6000</b>	<b>-</b>	<b>Z</b>	<b>80*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25,0</b>	<b>5,50</b>	2,25 + 2,25**	1,00	0	0	<b>15*</b>

\*BP/1002/00068-7/2017 számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

\*\*többszintes területhasználat esetén a közlekedési funkció felett igénybe vehető szintterület mértéke

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI****KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK****Vasúti közlekedési területek övezetei****15. KÖk-XI jelű****Vasúti közlekedési területek övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
					terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp		szmá+
										általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés		parkoló rendeltetés - többletérték
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>KÖk-XI</b>	-	-	-	<b>2</b>	-	-	<b>16</b>	-	-	-	-	-	-	

**ZÖLDTERÜLETEK****Közpark területek övezetei****16. Zkp-XI-Kp jelű****Közpark területek övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszelvényesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Sintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)		
<b>Zkp-XI-Kp-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>3%</b>	-	-	<b>7,5</b>	-	-	-	0	0	<b>75</b>



**Közkert területek övezetei**

**17. Zkp-XI-Kk és Zkk-XI jelű**

**Közkertek területek övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód				Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
							Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke							
			terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték				
									szmá	szmp	szmá+	szmp+		
					általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Zkp-XI-Kk-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>3%</b>	-	-	<b>4,5</b>	-	-	-	0	0	<b>70</b>	
<b>ZKk-XI-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>3%</b>	-	-	<b>4,5</b>	-	-	-	0	0	<b>70</b>	

**ERDŐTERÜLETEK****Közjóléti erdőterületek övezetei****18. Ek-XI jelű****Közjóléti erdőterületek övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszelvényesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Ek-XI-01</b>	<b>3000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>4,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90</b>

**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK****Fásított köztér és sétány területek övezetei****19. Kb-Kt-XI jelű****Fásított köztér és sétány területek övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszelvényesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Sintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig					magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték
									szmá	szmp	szmá+	szmp +		
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték							
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Kb-Kt-XI-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>2</b>	-	-	<b>4,5</b>	<b>0,05</b>	0,05	0	0	0	<b>30</b>	