

# BREVITUDIA

Völgyzugoly Műhely Kft.



Kerületi Építési Szabályzat módosítása - Sasad, Sashegy  
Gazdagréti út - Rétköz utca - Háromszék utca - Sasadi út - Budaörsi út -  
BAH csomópont - kerülethatár által határolt terület  
*Partnerségi és államigazgatási egyeztetés anyaga*  
2023. április

# BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ-3) MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

Partnerségi és államigazgatási egyeztetés anyaga



GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA - SASADI ÚT - BUDAÖRSI  
ÚT - BAH CSOMÓPONT - KERÜLETHATÁR 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 Erzsébet fasor 13-15. II./5.  
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-938-3221, 06-20-9138-575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu)



2023. április  
VZM 1776/23

xi\_sasad\_kesz\_mod\_230403

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



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>5</b>
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE .....	5
A TERVEZÉSI FOLYAMAT .....	5
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>7</b>
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b> .....	<b>17</b>
1.1 VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA, MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA .....	18
1.1.1 KÉSZ előírásainak pontosítása .....	18
1.1.2 Környezetvédelmi kondíciók előírása .....	19
1.1.3 Parkoló férőhelyek számára igénybe vehető szintterületi mutatók javítása (szmp) .....	20
1.1.4 KÉSZ jogharmonizációja, parkolási előírások pontosítása .....	25
1.2 SZABÁLYOZÁSI TERVLAP PONTOSÍTÁSA .....	26
<b>MELLÉKLET</b> .....	<b>29</b>

## BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata a kerületi építési szabályzatát több ütemben, részterületekre osztva készítette el, s hagyta jóvá. A Gazdagréti út - Rétköz utca - Háromszék utca - Sasadi út - Budaörsi út - BAH csomópont - kerülethatár területe által lehatárolt módosítással érintett területen a 26/2018. (VII.3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ-3) hatályos.

A KÉSZ-3 módosításának célja a hatályba lépés óta a gyakorlati alkalmazás során előfordult javítások, pontosítási igények kezelése, valamint a jogharmonizáció. A módosítás a KÉSZ normaszövegét és mellékleteit is érinti. A módosítással az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A KÉSZ módosítás a fővárosi rendezési eszközöket (a továbbiakban: TSZT, FRSZ) nem érinti. Az alátámasztó munkarészek a változtatás bemutatását, szakmai indokait tartalmazzák, a kerületi főépítész e tárgyban született nyilatkozata szerinti tartalommal (lásd 1. melléklet).



A módosítással érintett terület, a KÉSZ-3 területi hatálya (Forrás: google.earth)

### A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) rendelkezik a kerületi építési szabályzatok egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az R. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a kerületi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

A polgármester az önkormányzat készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát az egyeztetési eljárást megelőzően az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője számára,
- megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag vonatkozó dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

#### Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A kerületi építési szabályzat módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult

szervekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szervezetet. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a kerületi építési szabályzat módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

**Jelen dokumentáció Budapest Főváros XI. kerület, Újbuda kerületi építési szabályzat (KÉSZ-3.) módosításának partnerségi és államigazgatási egyeztetés anyaga.**

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2023. (....) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út - Rétköz u. - Háromszék u. - Sasadi út - Budaörsi út - kerülethatár által határolt terület kerületi építési szabályzatáról 26/2018. (VII. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út - Rétköz u. - Háromszék u. - Sasadi út - Budaörsi út - kerülethatár által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 26/2018. (VII. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

**1.§**

(1) A Budapest XI. kerület, Gazdagréti út - Rétköz u. - Háromszék u. - Sasadi út - Budaörsi út - kerülethatár által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 26/2018. (VII. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 8.§ a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

*„(2a) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérni kizárólag pincszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lejtőt kísérő támfal esetén lehet.”*

(2) A KÉSZ 16.§ a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

*„(9) Új lapostetők létesítése és meglévő lapostetők rekonstrukciója során - védett épületek kivételével - a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, amennyiben a meglévő épület szerkezete statikai szakvélemény alapján azt lehetővé teszi.”*

(3) A KÉSZ 19.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

*„(3) Ln-3-XI jelű építési övezetekben a tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni, tárolni és a helyben történő felhasználást megoldani.”*

(4) A KÉSZ 21.§ a következő (6), (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

*„(6) Lk-2-XI jelű építési övezetekben szabadonálló beépítéssel szabályozott, ikresen elhelyezett meglévő épület bővítése esetén az elő-, oldal- és hátsókert az ikres beépítési mód szabályai szerint állapítható meg.*

*(7) Lk-2-XI jelű építési övezetekben a tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni, tárolni és a helyben történő felhasználást megoldani..*

*(8) A telken az előkert jogszabályban meghatározott minimális méretén belül burkolt felület - a telken álló épület megközelítésére szolgáló út, járda és behajtó kivételével - nem létesíthető. Az előkert területét biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani.”*

(5) A KÉSZ 23.§ a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) Lke-2-XI jelű építési övezetekben a tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni, tárolni és a helyben történő felhasználást megoldani..*

*(8) A telken az előkert jogszabályban meghatározott minimális méretén belül burkolt felület - a telken álló épület megközelítésére szolgáló út, járda és behajtó kivételével - nem létesíthető. Az előkert területét biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani.”*

(6) A KÉSZ 25.§ a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) Vi-2-XI jelű építési övezetekben szabadonálló beépítéssel szabályozott, ikresen elhelyezett meglévő épület bővítése esetén az elő-, oldal- és hátsókert az ikres beépítési mód szabályai szerint állapítható meg.”*



### 2.§

(1) A KÉSZ 5.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) Amennyiben az építési övezetekben meghatározottaknál több önálló rendeltetési egység található, úgy a meglévő egységek rendeltetése az építési övezetek előírásainak megfelelően módosítható, azonban új önálló rendeltetési egység nem helyezhető el.”*

(2) A KÉSZ 10.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) A parkolóhelyszám számításánál a vonatkozó jogszabályban foglaltak mellett a 3. melléklet szerinti parkolószámot kell biztosítani.”*

### 3.§

(1) A KÉSZ 1. melléklet SZT-1 és SZT-2 szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti SZT-1 és SZT-2 szelvény lép.

(2) A KÉSZ 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

(3) A KÉSZ 3. melléklete helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

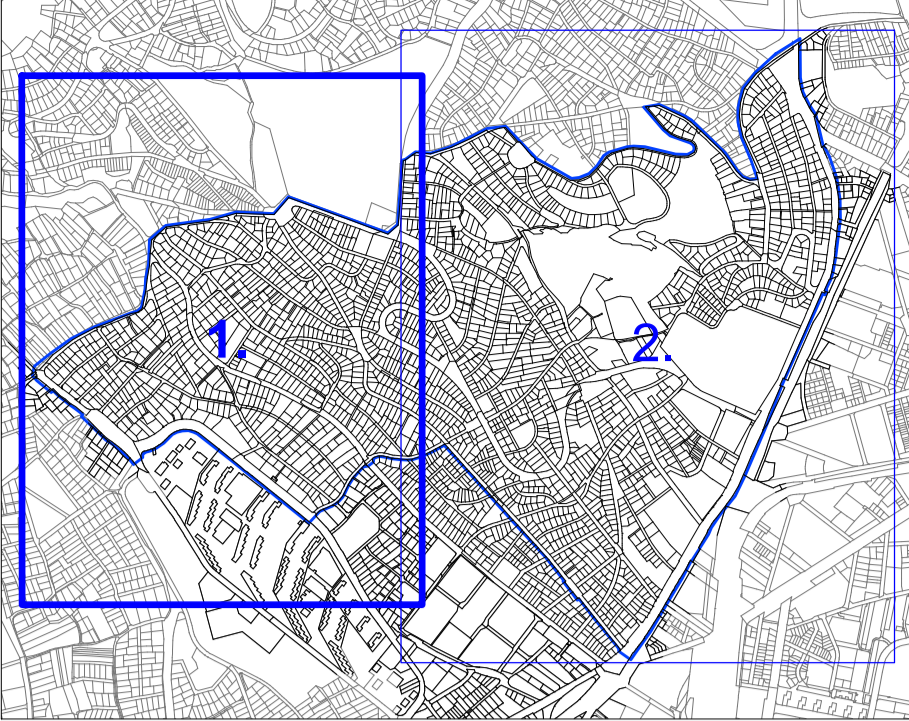
### 4.§

Jelen rendelet a kihirdetését követő ... napon lép hatályba.

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna  
jegyző

Dr. László Imre  
polgármester

1. melléklet a .../2023. (...)XI. ÖK rendelethez: Szabályozási terv



**JELMAGYARÁZAT**

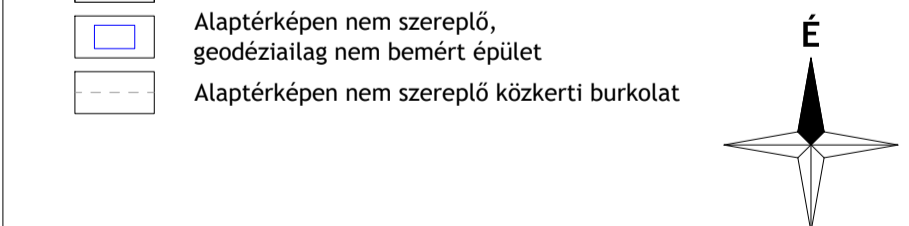
- Tervezési terület határa
- KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/ övezet határa
- Építési övezet/ övezet jele
- Övezeti jel - Kerületi száma - övezeti építési övezetek, övezetek korlátja  
Légielőírások hatálya  
Kötelező jel - Tervezési terület határa  
Légielőírások hatálya  
Légielőírások hatálya  
Légielőírások hatálya
- Építési hely
- Közlekedési célú közterület zöldfelületi része
- Út céljára fenntartott terület határa
- I. rendű fűt
- II. rendű fűt
- Kerületi jelentőségű (egyéb) közlekedési közterület
- Zöldterület
- EGYÉB**
- Kötelező megszüntető jel
- Méretezés
- Meglévő, megtartandó, kiegészítendő vagy telepítendő fasor
- Magas zöldfelületi arányú építési övezet
- KÖZLEKEDÉS**
- Közúti vasút (villamos) vonal felszínen
- Tervezett települészerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- KÖZMŰ**
- Emlékeztető rendszerű csatornahálózattal rendelkező terület

**MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

- Kerülethatár
- MŰVI ÉRTÉKVÉDELME**
- Műemlék
- Műemlék épület és telke
- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Régészeti lelőhely határa
- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME**
- Natura 2000 terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Országos ökológiai hálózati - magterület övezet határa és területe
- Országos ökológiai hálózati - puffertérület övezet határa és területe
- Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe
- Ex lege védett barlang
- Ex lege védett természeti érték - forrás

**TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

- KÖZLEKEDÉS**
- Gyalogút
- Vasútvonal felszínen
- Villamos megálló
- KÖZMŰ**
- Gáznyomáscsökkentő
- Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték
- EGYÉB ALAPTÉRKEPI ELEM**
- Meglévő épület
- Meglévő telekhatár
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület
- Alaptérképen nem szereplő, geodéziailag nem bemért épület
- Alaptérképen nem szereplő közúti burkolat



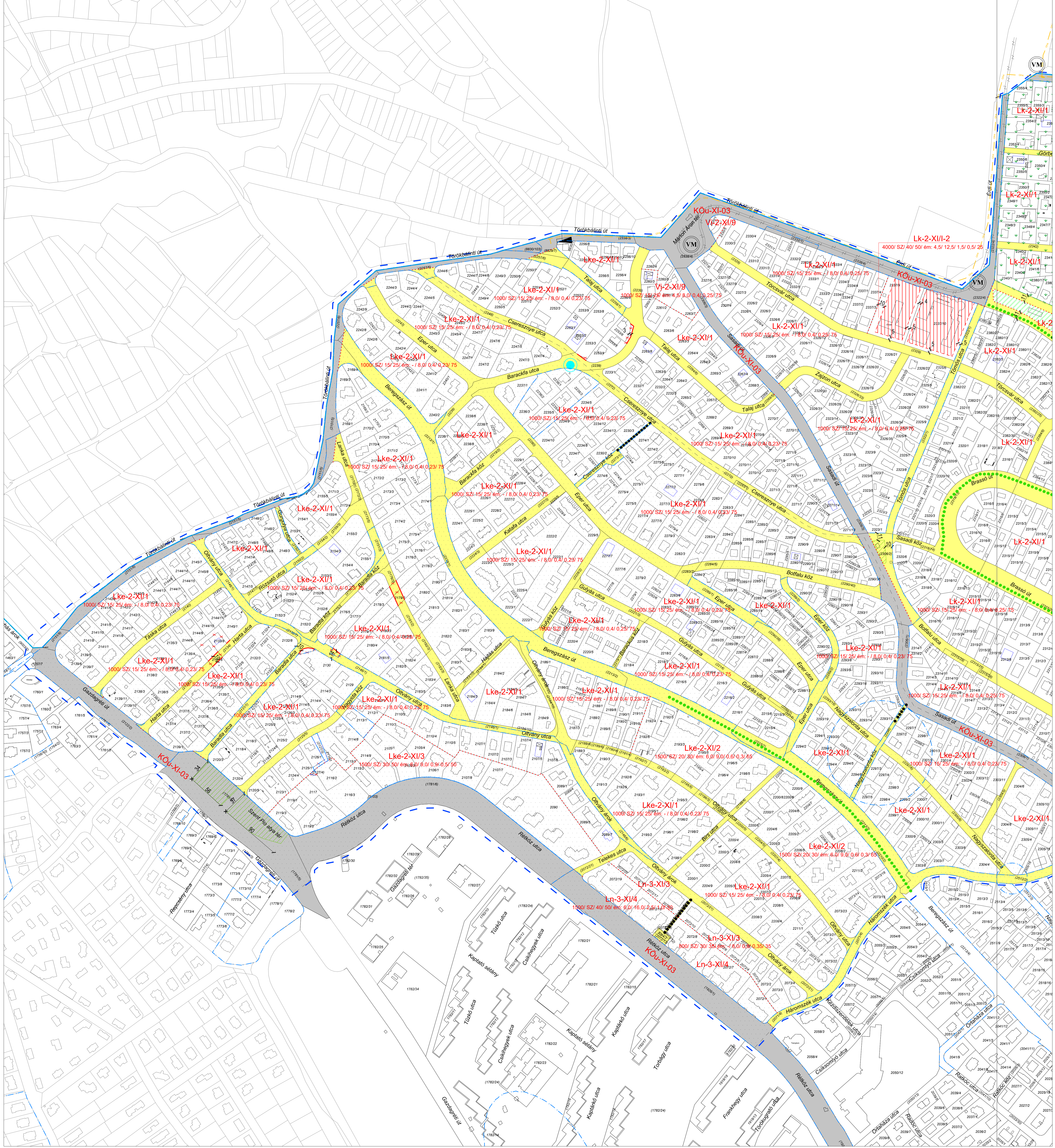
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

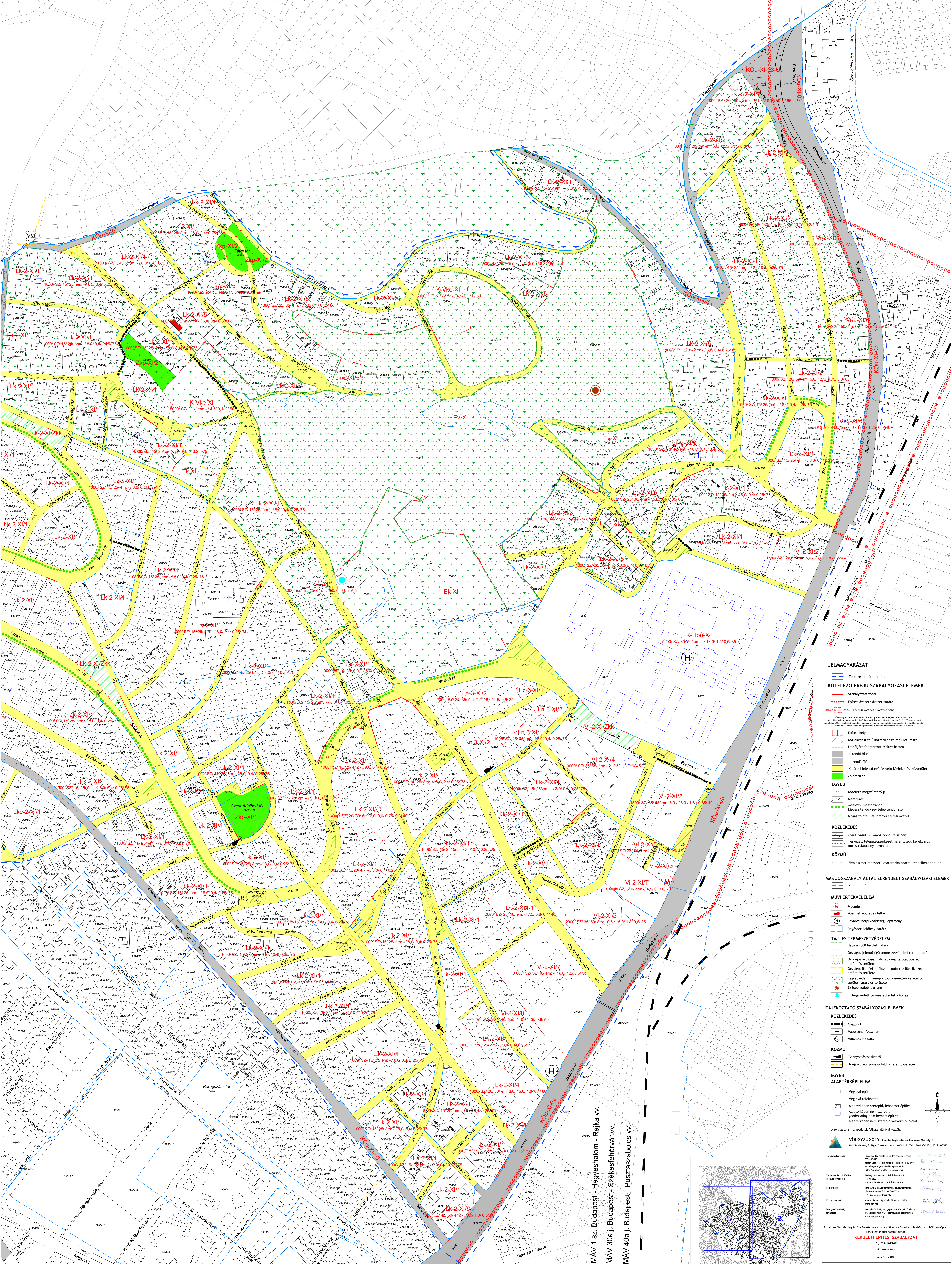
<p><b>VÖLGYZUGOLY</b> Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft. 1024 Budapest, Széllagy Erzsébet fasor 13-15.3/5. Tel.: 70/938-3221, 20/913-8575</p>	
Teljesítésvizsgálat	Farkas Tibor, vezető településrendezői tervvezető (7713/13/2019) Bercs Szabolcs, önkormányzatvezető (TT 13/14/11) Dr. Horváth Péter, önkormányzatvezető (TT 13/14/11)
Tervezés, állásfoglalás közreműködés	Katolai Márton, önkormányzatvezető (TT 01-3/2021) Bencsik Zoltán, önkormányzatvezető (TT 01-3/2021)
Közlekedés	Tóth Anita, önkormányzatvezető (TT 01-3/2021) Kovács Zoltán, önkormányzatvezető (TT 01-3/2021)
Víz-hálózat	Biro Anita, önkormányzatvezető (98/01-2/2016) (szatmari Kft.)
Építészeti terv	Hanczár Zoltán, önkormányzatvezető (01-2/2015) Dr. Horváth Péter, önkormányzatvezető (01-2/2015) (K&E Tervező Kft.)

Ep. XI. kerület, Gazdagrét út - Rétköz utca - Híromszék utca - Sasadi út - Budai úti út - BAH csomópont-kerülethatár által határolt terület

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**  
1. melléklet  
1. szelvény  
M = 1 : 2 000

2023 március V2M 1776/23 XI\_S4SAD\_SZT\_230303.dwg





**JELMAGYARZAT**

**KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

- Tervezési terület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet / övezet határa
- Építési övezet / övezet jele
- Építési hely
- Közlekedési célú közterület szilárdított része
- Út céljára fenntartott terület határa
- I. rendű fűző
- II. rendű fűző
- Közművel szemközti (egyéb) közlekedési közterület
- Zöldterület

**EGYÉB**

- Kötelező megmutató jel
- Méretezés
- Megjélezés, megartandó
- Megjelölés vagy jelölendő társ
- Magas szilárdított arányú építési övezet

**KÖZLEKÉDÉS**

- Közút vasúti/villamos vonal felületén
- Tervezési településrendezési jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal

**KÖZMŰ**

- Elválasztó rendszerű csatornahálózattal rendelkező terület

**MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

**MŰVI ÉRTÉKVEDELEM**

- Műemlék
- Műemlék épület és telke
- Fővárosi helyi védelemű építmény
- Régiészeti lelőhely határa

**TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM**

- Natura 2000 terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Országos ökológiai hálózat - mágnetikus övezet határa és területe
- Országos ökológiai hálózat - purifertöréssel övezett terület határa és területe
- Tájkepződési szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe
- Ex lege védett barlang
- Ex lege védett természeti érték - forrás

**TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

**KÖZLEKÉDÉS**

- Cykológus
- Vasútvonal felületén
- Villamos megálló

**KÖZMŰ**

- Gáznyomásközlő
- Nagy-köznyomású földgáz szállítószerkezet

**EGYÉB ALAPTEREPI ELEM**

- Megjélezés
- Alapterület határa
- Alapterület szerelői, lebontott épület
- Alapterület szerelői, lebontott épület
- Alapterület szerelői, lebontott épület
- Alapterület szerelői, lebontott épület

A terv az állami adatok felhasználásával készült.

**VÖLGYZUGLYÓ** Tervező-Építő és Tervező Műhely Kft.  
1024 Budapest, Szigliget Erzsébet tér 13-15/5. Tel.: 70/938 321; 09/913 8975

**Tervezőbizottság**

**Küldés:**

**Végkielégítés:**

**Előzetes:**

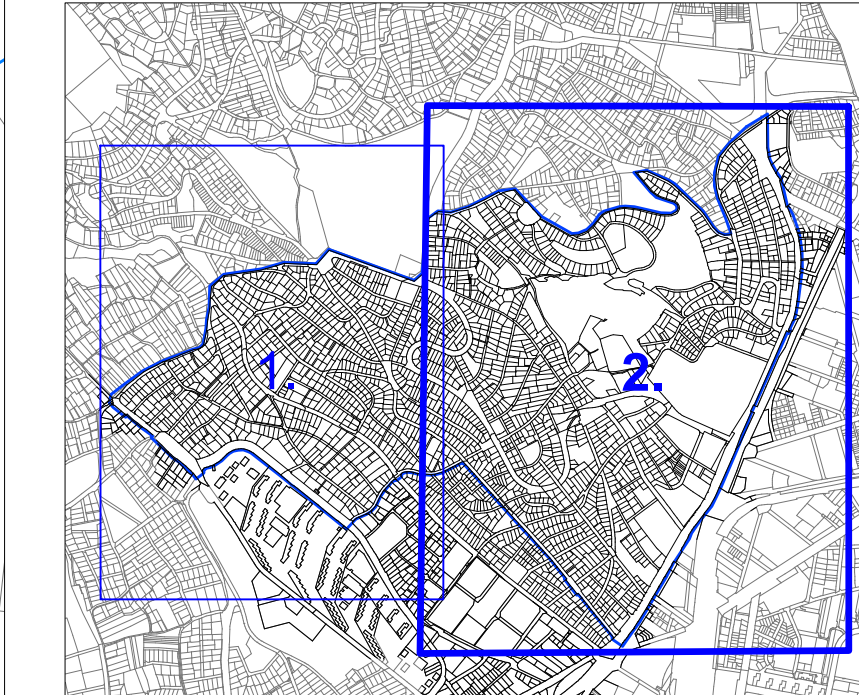
**Építési engedély kiadásának feltételei:**

**KÉRELT ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**  
1. melléklet  
2. szelvény

M = 1 : 2 000

2023. március VEM 176/23 XL\_SASAD\_ST\_230031.dwg

MAV 1 sz. Budapest - Hegyeshalom - Rajka v.  
MAV 30a j. Budapest - Székesfehérvár v.  
MAV 40a j. Budapest - Pusztaszabolcs v.



2. melléklet a .../2023. (...)XI. ÖK rendelethez:

Az építési övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata helyébe a következő táblázat lép:

1	A Építési övezet jele	B Kialakítható legkisebb telek területe m <sup>2</sup>	C Kialakítható legkisebb telekszélesség m	D Beépítési mód	E Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		F Épületmagasság		G Szintterületi mutató		H Zöldfelület legkisebb mértéke %
					terepszint felett %	terepszint alatt %	legkisebb m	legnagyobb m	szmá m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	szmp m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	
2	<i>Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)</i>										
3	Ln-3-XI/1	1000	18	SZ	15	25	-	8,0 <sup>1</sup>	0,4	0,25	75
4	Ln-3-XI/2	2000	30	SZ	25	35	7,5	15,0	1,5	0,6	35
5	Ln-3-XI/3	800	20	SZ	30	35	-	8,0 <sup>1</sup>	0,8	0,35	35
6	Ln-3-XI/4	1500	35	SZ	40	50	6,0	16,0	2,5	1,0	30
7	<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)</i>										
8	Lk-2-XI/1	1000	18	SZ	15	25	-	8,0	0,4	0,25	75
9	Lk-2-XI/2	800	18	SZ	20	30	6,0	12,5	0,75	0,3	65
10	Lk-2-XI/3	1000	20	SZ	30	40	-	6,0	0,75	0,4	55
11	Lk-2-XI/4	4000	40	SZ	20	30	6,0	15,0	1,0	0,4	60
12	Lk-2-XI/4*	4000	40	SZ	20	30	6,0	9,0	0,75	0,3	60
13	Lk-2-XI/5	1000	18	SZ	25	35	-	5,0	0,4	0,35	65
14	Lk-2-XI/5*	1000	18	SZ	15	15	-	5,0	0,4	0,15	75
15	Lk-2-XI/6	1000	25	SZ	40	50	-	8,0	1,0	0,5	35
16	Lk-2-XI/7	1000	18	SZ	20 (40)	30 (60)	6,0	12,5	0,75 (1,5)	0,3 (0,75)	65 (30)
17	Lk-2-XI/I-1	2000	25	SZ	25	40	-	7,5	0,8	0,4	40
18	Lk-2-XI/I-2	4000	40	SZ	40	50	4,5	12,5	1,5	0,5	25
19	Lk-2-XI/Zkk	1000	-	SZ	1	0	-	4,5	0,05	0	70
20	<i>Kertvárosias, laza beépítésű terület (Lke-2)</i>										
21	Lke-2-XI/1	1000	18	SZ	15	25	-	8,0 <sup>1</sup>	0,4	0,23	75
22	Lke-2-XI/2	1500	20	SZ	20	30	6,0	9,0 <sup>1</sup>	0,6	0,3	65
23	Lke-2-XI/3	1500	20	SZ	30	50	6,0	9,0 <sup>1</sup>	0,9	0,5	50

1	A	B	C	D	E		F	G		H	G	H	I
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe m <sup>2</sup>	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		terepszint felett %	terepszint alatt %	Épületmagasság		Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke %
					legkisebb m	legnagyobb m			szmá m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	szmp m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>			
24	<i>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)</i>												
25	Vi-2-XI/1	800	18	SZ	50	60	6,0	16,0	2,5	1,0	20		
26	Vi-2-XI/2	1500	25	SZ	35	65	6,0	23,0 (9,0)	1,8 (1,0)	0,65	40		
27	Vi-2-XI/3	2000	30	SZ	35	50	10,5	15,0	1,8	0,6	35		
28	Vi-2-XI/4	3000	35	SZ	35	55	-	12,5	1,2	0,6	45		
29	Vi-2-XI/5	1000	20	SZ	35	50	-	10,5	1,0	0,5	45		
30	Vi-2-XI/6	800	18	SZ	35	50	6,0	12,5	1,25	0,5	40		
31	Vi-2-XI/7	10 000	40	SZ	30	40	-	16,0	1,2	0,6	50		
32	Vi-2-XI/8	1500	30	SZ	30	40	-	10,5	1,5	0,6	50		
33	Vi-2-XI/9	1000	18	SZ	15	25	4,5	8,0	0,4	0,25	75		
34	Vi-2-XI/T	K	-	SZ	5	0	-	4,5	0,1	0	70		
35	Vi-2-XI/Zkk	1000	-	SZ	1	0	-	4,5	0,05	0	70		
36	<i>Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)</i>												
37	K-Hon-XI	5000	50	SZ	30	50	-	13,0	1,5	0,5	35		
38	<i>Vízkezelési terület (K-Vke)</i>												
39	K-Vke-XI	5000	50	SZ	2	K	-	4,5	0,1	0	50		

SZ - szabadon álló

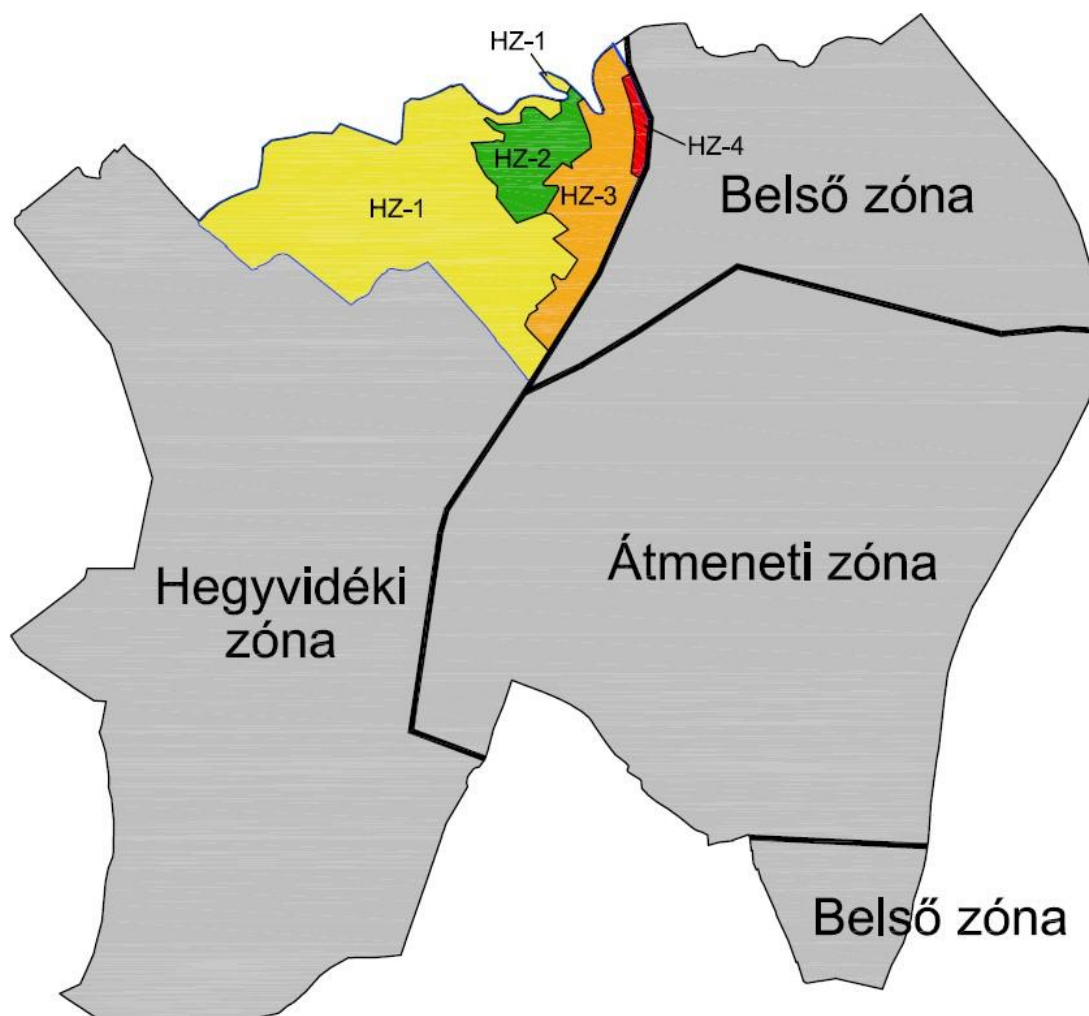
K - kialakult

( ) a rendelet építési övezeteiben meghatározott eltéréssel alkalmazható határértékek

<sup>1</sup>az OTÉK-nál megengedőbb építési paraméterek meghatározásához a fővárosi kormányhivatal BP/1002/000156-4/2018 ügyiratszámú levelében hozzájárult

3. melléklet a .../2023. (...) XI. ÖK rendelethez: A parkolás helyi rendjének szabályozása

**PARKOLÁSI ZÓNÁK (TÉRKÉP)**



## PARKOLÁSI ZÓNÁK TERÜLETI HATÁLYA

### **HZ-1**

A Hegyvidéki zónával való találkozásánál a zónát a Gazdagréti út a Rétköz utcáig való keresztezéséig, majd onnan a Rétköz utca a Háromszék utcai találkozásig, majd végig a Háromszék utca-Sasadi út keresztezésig. Utána a határ a Sasadi út, majd a Budaörsi út egy kisebb szakasza a Pannonhalmi útig. A HZ-1-HZ-3 találkozásánál a Pannonhalmi út jelenik meg határoló útként, majd az Ugron Gábor utcai kereszteződés előtt már áttér a Rahó utcára, ahonnan a Bali Sándor utcára kanyarodik. A következő határszakasz a Dayka Gábor utca Bali Sándor utca és Harasztos utca közti szakasza, onnan végig a Harasztos utca a Homonna utcáig. A Homonna utca a Harasztos utcai kereszteződésétől szolgál határnak, majd áttér az Elópatak utcára, ahonnan rákanyarodik a Brassó útra. Követve a Brassó utat, elérkezünk a HZ-1-HZ-2 határhoz. A Brassó útról a Dayka Gábor utcára áttérve az utóbbi határútként szolgál az Olt utcai kereszteződésig, ahol áttér a Hegytető utcára. A Hegytető utca, a Meredek utca valamint a Tájék utca a közös határ a HZ-2-vel. A HZ-1 délről HZ-2-vel határolt különálló részét a Meredek utca valamint a Hegyalja út határolja északról. A zóna többi részét északról a Törökbálinti út, majd a Németvölgyi út, a Hegyalja út és a Meredek utca határolják.

### **HZ-2**

A zónát északról, délről és nyugatról a HZ-1 határolja, keletről a HZ-3. A Brassó úton elérkezünk a HZ-1-HZ-2 határhoz. A Brassó útról a Dayka Gábor utcára áttérve az utóbbi határútként szolgál az Olt utcai kereszteződésig, ahol áttér a Hegytető utcára. A Hegytető utca, a Meredek utca valamint a Tájék utca a HZ-1-HZ-2 szakaszok közös határa, mely egészen a Hegyalja útig tart. A HZ-2-HZ-3 közös határa északon a Hegyalja úton indul. A szakaszhatár a Hegyalja úttól indulva, a HZ-3 zóna határán halad egészen a Kilátó útig. Innen áttér a Bod Péter utcára és Bod Péter lejtőre.

A Bod Péter lejtőről visszatér a Bod Péter utca dél-nyugati szakaszára, ahonnan a végül a Bod Péter utca - Töhötöm utca csomópontjától a Brassó útig, a HZ-1-HZ-2-HZ-3 zónák találkozásáig tart.

### **HZ-3**

A zónát északról a XII. kerület, délről a HZ-1, nyugatról a HZ-1-HZ-2, keletről a Brassói út és a HZ-4 zóna határolja. A HZ-1-HZ-3 találkozásánál a Pannonhalmi út jelenik meg határoló útként, majd az Ugron Gábor utcai kereszteződés előtt már áttér a Rahó utcára, ahonnan a Bali Sándor utcára kanyarodik. A következő határszakasz a Dayka Gábor utca Bali Sándor utca és Harasztos utca közti szakasza, onnan végig a Harasztos utca a Homonna utcáig. A Homonna utca a Harasztos utcai kereszteződésétől szolgál határnak, majd áttér az Elópatak utcára, ahonnan rákanyarodik a Brassó útra. Követve a Brassó utat, elérkezünk a HZ-2-HZ-3 határhoz. A határ a Brassó útról a Töhötöm utcára, majd onnan Bod Péter utca rövid szakaszán át a Bod Péter utca - Kilátó út csomópontjához érkezik. Innen a Kilátó úton át északi irányban halad a HZ-2 zóna mentén egészen a Hegyalja útig. A Hegyalja úton végig a Hegyalja út - Zólyomi út csomópontjáig, majd tovább a Hegyalja úton a kerülethatár mentén a Jagelló utcára. A Jagelló utcáról a Muskotály utcára jutva elér a

HZ-3-HZ-4 találkozásához. A két zóna határán, a Muskotály utcán végig haladva a Zólyomi útra érve, majd azon át a Zólyomi út - Zólyom köz csomópontjához valamint a Zólyom köz - Budaörsi út csomópontig tart a szakaszhatár. A zóna többi részét végig a Budaörsi út határolja a Budaörsi út - Pannonhalmi út csomópontig

### **HZ-4**

A zónát északról, délről és nyugatról a HZ-3, keletről végig a Budaörsi út határolja. A szakaszhatár a HZ-3-HZ-4 zónák találkozásánál a Budaörsi út - Zólyom köz csomópontjában, a Zólyom köz rövid szakaszán indul. Innen a Zólyomi útra áttérve halad a Muskotály utcáig, majd azon át halad egészen a Muskotály utca - Budaörsi út csomópontig, ahol visszacsatlakozik a Budaörsi útra.



## PARKOLÁSI ELŐÍRÁSOK A HEGYVIDÉKI ZÓNA TERÜLETÉN

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Ssz.	Funkció	HEGYVIDÉKI TERÜLET							
		HZ-1.		HZ-2.		HZ-3.		HZ-4.	
		SASAD lakóterületek Lk-2, Lke-2		SASHEGY védett természeti terület		BUDAÖRSI ÚT intézményterületek (Vi-2) intenzívebb beépítésű		BUDAÖRSI ÚT intenzív beépítésű intézményterületek (Vi-2)	
		(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)
1.	Minden lakás önálló rendeltetési (x) egysége után új építés esetén	1		1		1		1	
2.	Legfeljebb 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1		1		1		1	
3.	Több mint 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1		1		1		1	
4.	Minden üdülő önálló rendeltetési (x) egysége utána	1		1		1		1	
5.	Összesen 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (y) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10	20	10	20	10	20	15	20
6.	Összesen 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület felett új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (y) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10	20	10	20	10	20	15	20
7.	Összesen 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (y) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20	40	20	40	20	40	15	20
8.	Összesen 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület felett funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (y) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20	20	20	20	20	20	15	20
9.	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után új építés esetén	1		1		1		1	
10.	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után funkcióváltás, bővítés esetén	2		2		2		1	
11.	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (x) férőhely után	20		20		20		10	
12.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) új építés esetén	5		5		5		6	

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Ssz.	Funkció	HEGYVIDÉKI TERÜLET							
		HZ-1.		HZ-2.		HZ-3.		HZ-4.	
		SASAD lakóterületek Lk-2, Lke-2		SASHEGY védett természeti terület		BUDAÖRSI ÚT intézményterületek (Vi-2) intenzivebb beépítésű		BUDAÖRSI ÚT intenzív beépítésű intézményterületek (Vi-2)	
		(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)
13.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) funkcióváltás, bővítés esetén	10		10		10		6	
14.	Bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> -e után	40		40		40		25	
15.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	40		40		40		25	
16.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, 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 <sup>2</sup> nettó alapterülete után	5	50	5	50	5	50	6	50
17.	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (x) férőhelye után, lelatóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (y) férőhelye után	5	15	5	15	5	15	6	15
18.	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után,	20		20		20		12	
19.	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett (x) betegágya után	4		4		4		5	
20.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20		20		20		25	
21.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> -e után	500		500		500		600	

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

## 1.1 VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA, MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA

A KÉSZ-3 elfogadása óta az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.23.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) parkolásra vonatkozó előírásaiban változások történtek, valamint a KÉSZ-3 gyakorlati alkalmazása során néhány javítás, pontosítási igény merült fel, továbbá a több ütemben készülő kerületi építési szabályzatok esetenként eltérően szabályozták a parkolási előírásokat a parkolási zónákban. Ennek okán a KÉSZ-3 módosítása a következő javításokra, pontosításokra terjed ki:

- KÉSZ előírásainak pontosítása (KÉSZ normaszöveg)
- környezetvédelmi kondíciók előírása (KÉSZ normaszöveg)
- parkoló férőhelyek számára igénybe vehető szintterületi mutatók javítása (KÉSZ 1. és 2. melléklet)
- KÉSZ jogharmonizációja, parkolási előírások pontosítása (KÉSZ 3. melléklet)

### 1.1.1 KÉSZ előírásainak pontosítása

Az építés általános feltételeinek előírásánál az 5.§ (3) bekezdésben javítás szükséges, mivel a bekezdés önmagára utal vissza.

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

A KÉSZ-3 egyeztetése során 2018-ban a véleményezési szakasz anyagában szereplő KÉSZ tervezet korábbi előírásokra tett visszautalást, mely az egyes építési övezetekre vonatkozott. A véleményezés során a KÉSZ tervezet pontosításra került, azonban az 5.§ (3) bekezdés nem került javításra. Ennek okán az 5.§ (3) bekezdés a következőképpen módosul:

*5.§ (3) Amennyiben a telken a (3) bekezdésben foglaltaknál az építési övezetekben meghatározottnál több önálló rendeltetési egység található, úgy a meglévő egységek rendeltetése az övezeti építési övezetek előírásainak megfelelően módosítható, azonban új önálló rendeltetési egység nem helyezhető el.*

További előírás pontosítás szükséges a tereprendezés, támfal építés vonatkozásában. A KÉSZ 8.§ (2) bekezdés a következőképp rendelkezik a támfal kialakításáról, terepszint rendezéséről:

*8.§ (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.*

Az előírás korlátozza a mélygarázs lehajtó szakszerű építését, s ezzel lehetetleníti el annak kiépítését. A szabályozás során nem cél a mélygarázs lehajtóinak korlátozása, ennek okán a támfal építésére vonatkozó előírások a következőképpen egészülnek ki:

*8.§ (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.*

*(2a) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérni kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal esetén lehet.*

A KÉSZ-3 területi hatálya alatt az Lk-2-XI és Vi-2-XI építési övezetek esetében találkozhatunk ikres beépítési móddal épült épületekkel, melynek létesítését, bővítését a KÉSZ nem kívánja ellehetetleníteni, ennek okán a vonatkozó övezetekben az ikres beépítés a következőképp került szabályozásra:

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

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

A vonatkozó előírások csak az új épület elhelyezése esetén rendelkeznek az ikres beépítési módról, azonban az ilyen típusú, meglévő épületek esetében a bővítés csak építési helyen történhet. Így a szabadonálló beépítés előírása miatt ezen épületek (ikres) telekhatár melletti bővítését a szabályozás nem teszi lehetővé. A KÉSZ készítése során a szabályozás nem csak az új épületek építését, hanem a meglévő épületek bővítését is lehetővé szeretne volna tenni, ennek okán a HÉSZ vonatkozó szakaszai a következő bekezdésekkel egészülnek ki:

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

**(6)** *Lk-2-XI jelű építési övezetekben szabadonálló beépítéssel szabályozott, ikresen elhelyezett meglévő épület bővítése esetén az elő-, oldal- és hátsókert az ikres beépítési mód szabályai szerint állapítható meg.*

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

**(5)** *Vi-2-XI jelű építési övezetekben szabadonálló beépítéssel szabályozott, ikresen elhelyezett meglévő épület bővítése esetén az elő-, oldal- és hátsókert az ikres beépítési mód szabályai szerint állapítható meg.*

### 1.1.2 Környezetvédelmi kondíciók előírása

Budapest XI. kerület, Újbuda Önkormányzata előtérbe helyezi a környezetvédelmi szempontok érvényesítését, a zöldtetők kialakítását, a vizek helyben tartásának elősegítését, legfőképp a kerület lakóövezeteiben, extenzív és intenzív zöldfelületei esetében. A környezetvédelmi szempontokat a kerületi építési szabályzatoknak is érvényesíteni szeretnék, ezért a környezetvédelemhez kapcsolódó előírások a következő bekezdéssel egészülnek ki:

**16.§ (9)** *Új lapostetők létesítése és meglévő lapostetők rekonstrukciója során - védett épületek kivételével - a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, amennyiben a meglévő épület szerkezete statikai szakvélemény alapján azt lehetővé teszi.*

A vizek helyben tartása érdekében a lakóövezetekben (Ln-3, Lk-2, Lke-2) a következő előírás kerül bevezetésre:

*A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni, tárolni és a helyben történő felhasználást megoldani.*

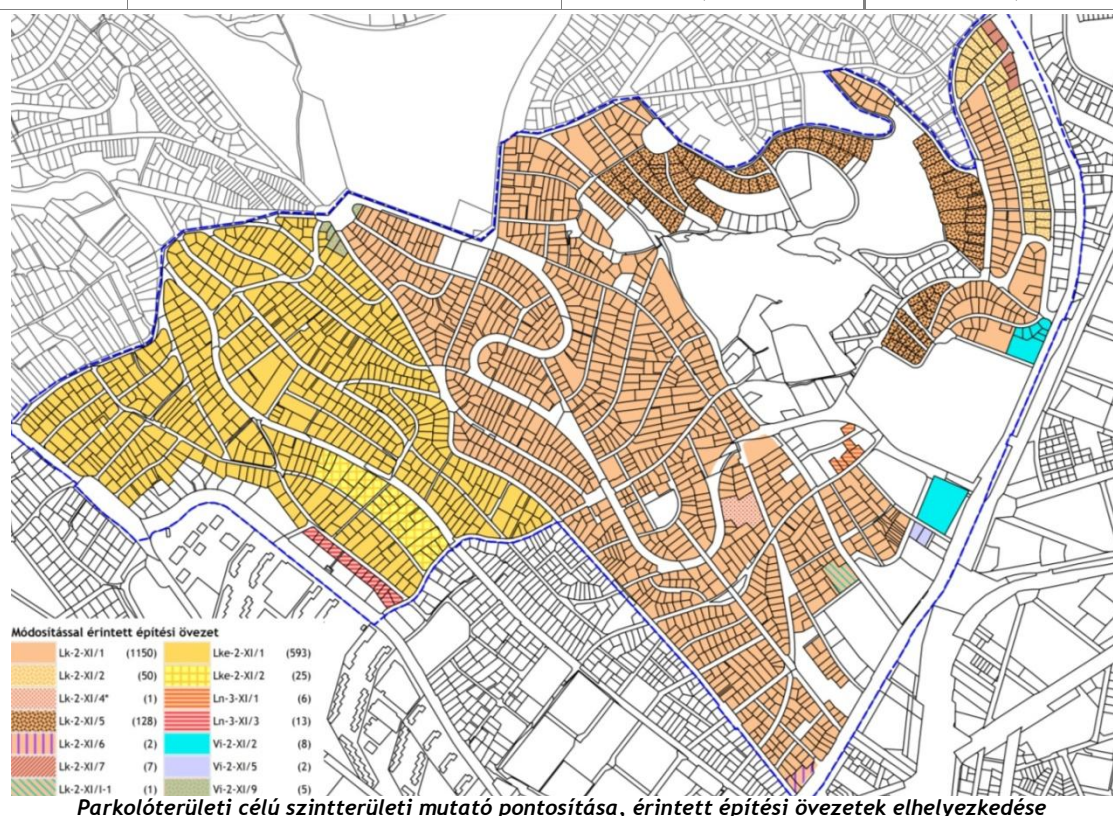
A magasabb zöldfelület fenntartása érdekében a kis- és kertvárosias lakóövezetekben (Lk-2, Lke-2) a következő előírás kerül bevezetésre:

*A telken az előkert jogszabályban meghatározott minimális méretén belül burkolt felület - a telken álló épület megközelítésére szolgáló út, járda és behajtó kivételével - nem létesíthető. Az előkert területét biológiailag aktív zöldfelületként kell kialakítani.*

### 1.1.3 Parkoló férőhelyek számára igénybe vehető szintterületi mutatók javítása (szmp)

A KÉSZ-3 készítése során egyes építési övezetekben a parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp)<sup>1</sup> értékeinél a terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettség mértékénél alacsonyabb mutató került meghatározásra, így a mélygarázsok kialakítása során jóval kevesebb szintterületet lehet igénybe venni, s így a terepszint alatti parkolás nem használható ki a KÉSZ-ben meghatározott terepszint alatti beépíthetőség legnagyobb mértékéig. Ennek a problémának a feloldására az alábbi építési övezetekben szükséges pontosítani a parkolóterületi célú szintterületi mutatót:

Építési övezet jele	HATÁLYOS		TERVEZETT
	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatt	Szintterületi mutató szmp	Szintterületi mutató szmp
Ln-3-XI/1	25%	0,15	0,25
Ln-3-XI/3	35%	0,25	0,35
Lk-2-XI/1	25%	0,15	0,25
Lk-2-XI/2	30%	0,25	0,3
Lk-2-XI/4*	30%	0,25	0,3
Lk-2-XI/5	35%	0,15	0,35
Lk-2-XI/6	50%	0,4	0,5
Lk-2-XI/7	30%	0,25	0,3
Lk-2-XI/I-1	40%	0,2	0,4
Lke-2-XI/1	25%	0,15	0,23 <sup>2</sup>
Lke-2-XI/2	30%	0,2	0,3
Vi-2-XI/2	65%	0,6	0,65
Vi-2-XI/5	50%	0,4	0,5
Vi-2-XI/9	25%	0,15	0,25

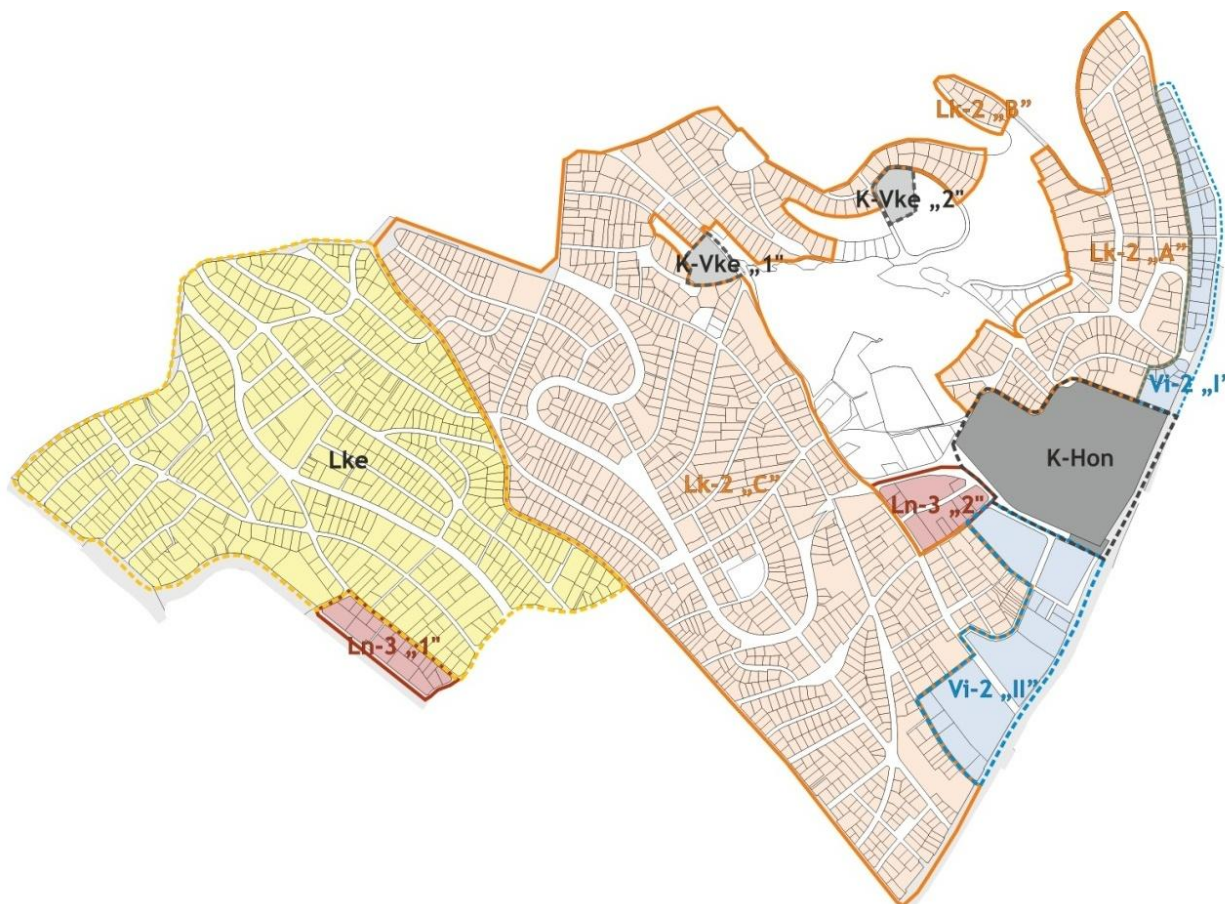


<sup>1</sup> KÉSZ 3.§ 3. Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az egyes építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeikkel együttes bruttó szintterület és a telkek területének hányadosa. (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)

<sup>2</sup> Az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűségnek való megfeleltetés miatt nagyobb mutató nem határozható meg.

A parkolóterületi célú szintterületi mutató változása végett Budapest Főváros Rendezési Szabályzata által (a továbbiakban: FSRZ) meghatározott beépítési sűrűségnek meg kell felelni. A KÉSZ-3 hatálya alá tartozó területfelhasználási egységeként megállapított beépítési sűrűség - az érintett építési övezetek vonatkozásában - a következő:

Területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3 „1”	1,5	1,0	0,5
	Ln-3 „2”	3,5	2,5	1,0
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2 „A”	1,5	1,0	0,5
	Lk-2 „B”			
	Lk-2 „C”			
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7	0,5	0,2
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2 „I”	2,5	1,5	1,0
	Vi-2 „II”	2,5	1,75	0,75



Területfelhasználási egységek áttekintő ábrája (Forrás: saját készítés)

A módosítás során a beépítési sűrűség igazolását területfelhasználási egységeként a következő táblázatok szemléltetik. A táblázatok már a módosított szmp értékeket tartalmazzák. Sárgával emeltük ki azokat a sorokat, ahol az szmp értéke módosult.

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

Területfelhasználási egység	Össz. területe (m <sup>2</sup> )	BSÁ	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	BSP	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Ln-3 „1”	27 748	2,5	69 370	1,0	27 748
	ebből közterület				
	3 388				
Kapcsolódó építési övezetek a KÉSZ-ben	Területe (m <sup>2</sup> )	SZMÁ	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	SZMP	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Ln-3-XI/3	10 974	0,75	8 231	0,35	3 841
Ln-3-XI/4	13 186	2,5	32 965	1,0	13 186
			<b>41 196</b>		<b>17 027</b>

Területfelhasználási egység	Össz. területe (m <sup>2</sup> )	BSÁ	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	BSP	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Ln-3 „2”	38 419	1,0	38 419	0,5	19 210
	ebből közterület				
	11 441				
Kapcsolódó építési övezetek a KÉSZ-ben	Területe (m <sup>2</sup> )	SZMÁ	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	SZMP	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Ln-3-XI/1	4 339	0,4	1 736	0,25	1 085
Ln-3-XI/2	22 638	1,5	33 957	0,6	13 583
			<b>35 693</b>		<b>14 668</b>

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

Területfelhasználási egység	Össz. területe (m <sup>2</sup> )	BSÁ	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	BSP	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Lk-2 „A”	272 062	1,0	272 062	0,5	136 031
	ebből közterület				
	47 668				
Kapcsolódó építési övezetek a KÉSZ-ben	Területe (m <sup>2</sup> )	SZMÁ	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	SZMP	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Lk-2-XI/1	85 902	0,4	34 361	0,25	24 475
Lk-2-XI/2	51 034	0,75	38 276	0,3	15 310
Lk-2-XI/3	26 676	0,75	20 007	0,4	20 007
Lk-2-XI/5	54 643	0,40	21 857	0,35	21 857
Lk-2-XI/7	6 139	0,75	4 604	0,3	4 605
			<b>119 105</b>		<b>68 423</b>

Területfelhasználási egység	Össz. területe (m <sup>2</sup> )	BSÁ	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	BSP	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Lk-2 „B”	10 834	1,0	10 834	0,5	5 417
	ebből közterület				
	1 020				
Kapcsolódó építési övezetek a KÉSZ-ben	Területe (m <sup>2</sup> )	SZMÁ	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	SZMP	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Lk-2-XI/1	9 816	0,4	3 926	0,25	2 454
			<b>3 926</b>		<b>2 454</b>



Területfelhasználási egység	Össz. területe (m <sup>2</sup> )	BSÁ	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	BSP	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Lk-2 „C”	1 241 183	1,0	1 241 183	0,5	620 592
	ebből közterület				
	233 091				
Kapcsolódó építési övezetek a KÉSZ-ben	Területe (m <sup>2</sup> )	SZMÁ	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	SZMP	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Lk-2-XI/1	872 065	0,4	348 826	0,25	218 016
Lk-2-XI/4	16 567	1,0	16 567	0,4	6 627
Lk-2-XI/4*	8 500	0,75	6 375	0,3	2 550
Lk-2-XI/5	80 049	0,4	32020	0,35	28 017
Lk-2-XI/5*	7079	0,4	2 832	0,15	1 062
Lk-2-XI/6	3 333	1,0	3 333	0,5	1 667
Lk-2-XI/I-1	5 261	0,8	4 209	0,4	2 104
Lk-2-XI/I-2	17 991	1,5	26 9867	0,5	8 996
Lk-2-XI/ZKK	5 892	0,02	118	0	0
Vi-2-XI/9 <sup>3</sup>	639	0,4	256	0,25	160
			<b>441 521</b>		<b>269 198</b>

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

Területfelhasználási egység	Össz. területe (m <sup>2</sup> )	BSÁ	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	BSP	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Lke-2	793 843	0,5	396 922	0,2	158 769
	ebből közterület				
	126 820				
Kapcsolódó építési övezetek a KÉSZ-ben	Területe (m <sup>2</sup> )	SZMÁ	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	SZMP	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Lke-2-XI/1	593 846	0,4	237 538	0,23	136 585
Lke-2-XI/2	66 984	0,6	40 190	0,3	20 095
Lke-2-XI/3	2 360	0,9	2 124	0,5	1 180
Vi-2-XI/9	3 530	0,4	1 412	0,25	883
			<b>281 265</b>		<b>158 742</b>

*Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)*

Területfelhasználási egység	Össz. területe (m <sup>2</sup> )	BSÁ	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	BSP	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Vi-2 „I”	49 290	1,5	73 935	1,0	49 290
	ebből közterület				
	7 160				
Kapcsolódó építési övezetek a KÉSZ-ben	Területe (m <sup>2</sup> )	SZMÁ	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	SZMP	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Vi-2-XI/1	11 292	2,5	28 230	1,0	11 292
Vi-2-XI/2	9 432	1,8*	16 978	0,65	6 131
Vi-2-XI/6	21 405	1,25	26 756	0,5	10 703
			<b>71 964</b>		<b>28 125</b>

<sup>3</sup> Az FRSZ 4.§ (7) alapján a kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása jelöléssel ellátott területeken a KÉSZ-ben lehatárolt területre vonatkozóan az szmá értéke 1,2 lehet, az szmp pedig 0,4, mely értékeket az övezet nem haladja meg.

Területfelhasználási egység	Össz. területe (m <sup>2</sup> )	BSÁ	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	BSP	FRSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Vi-2 „II”	120 855	1,75	211 496	0,75	90 641
	ebből közterület				
	19 096				
Kapcsolódó építési övezetek a KÉSZ-ben	Területe (m <sup>2</sup> )	SZMÁ	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület általános funkcióra (m <sup>2</sup> )	SZMP	KÉSZ alapján beépíthető br. szintterület parkolási funkcióra (m <sup>2</sup> )
Vi-2-XI/2	13 479	1,8*	24 262	0,65	8 761
Vi-2-XI/3	22 378	1,8	40 280	0,6	13 427
Vi-2-XI/4	17 619	1,2	21 143	0,6	10 572
Vi-2-XI/5	2 599	1,0	2 599	0,5	1 299
Vi-2-XI/7	26 401	1,2	31 681	0,6	15 840
Vi-2-XI/8	11 498	1,5	17 248	0,6	6 899
Vi-2-XI/T	7 784	0,1	778	0	0
Vi-2-XI/ZKK	4 402	0,02	88	0	0
			<b>138 079</b>		<b>56 798</b>

\* A Vi-2-XI/2 övezetben lakófunkció esetén az szmá 1,0

A parkolóterületi célú szintterületi mutató módosítása megfelel az FRSZ-ben foglaltaknak. A KÉSZ normaszövegét a módosítás nem érinti.

#### 1.1.4 KÉSZ jogharmonizációja, parkolási előírások pontosítása

2021.04.22-től az OTÉK a járművek elhelyezésére vonatkozó előírásaiban több helyen is módosult. Az OTÉK 4. számú melléklete rendelkezik az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításáról, ahonnan a módosítás során a lakó és üdülő önálló rendeltetések után elhelyezendő személygépkocsik számának előírása (1. pontja) törlésre került. A KÉSZ-3 általánosságban nem fogalmazott meg szigorúbb követelményeket az elhelyezendő személygépkocsik számának tekintetében, az OTÉK előírásait elfogadta, így a módosult előírások értelmében jelenleg nem kell parkolóhelyet biztosítani a KÉSZ-3 hatálya alá tartozó területek lakóterületein.

A módosított OTÉK 42.§ (2a) és 120.§ rendelkezései alapján

- a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, de a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő
- ha a helyi építési szabályzat olyan rendelkezést tartalmaz, amely alapján egynél több személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, akkor a helyi építési szabályzat e rendelkezése szerinti számú személygépkocsi helyett kötelezően egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani
- ha a helyi építési szabályzat nem tartalmaz járművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezést - mivel az OTÉK korábbi szabályozását „elfogadta” -, jelenleg nem kell parkolóhelyet biztosítani

a lakó rendeltetési egységek után.

A KÉSZ-3 10.§ (2) bekezdése alapján a parkolóhelyszám számításánál a vonatkozó jogszabályban foglaltak mellett a 3. melléklet szerinti eltéréseket kell figyelembe venni. A számítással kapott parkolóhelyértékek egész számra felfelé kerekítendők. A 3. mellékletben szereplő táblázat az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való százalékos eltérés határértékeit tartalmazza. Lakóterületek esetében nincs meghatározva engedmény, így az OTÉK előírásai az irányadók. Az OTÉK módosítás következtében KÉSZ-3 hatálya alá tartozó területen pillanatnyilag a lakórendeltetési egység (lakás) után parkolóhely biztosítása nem szükséges. Az Önkormányzat a továbbiakban is szeretné szabályozni a lakóterületeken a rendeltetési egységek után a személygépkocsi elhelyezését a korábbi állapotnak megfelelően, így a módosítás során a 3. melléklet minden lakás önálló rendeltetési egysége után 1 db személygépjármű elhelyezést kell biztosítani.

A 3. melléklet további módosítása szükséges, mivel a több ütemben készülő kerületi építési szabályzatok esetenként eltérően szabályozták a parkolási előírásokat a parkolási zónákban. A KÉSZ-3 az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való eltérést százalékos határértékben állapította meg, míg a további ütemben készült kerületi építési szabályzatok már a vonatkozó rendeltetési egységek, illetve nettó alapterületek után darabszámban határozta meg a személygépjármű elhelyezést. Ennek okán a KÉSZ-3 3. mellékletének módosítása során a táblázatban szereplő százalékos határértékek darabszámba módosulnak. A módosítás során a parkolás helyi rendjének szabályozásában változás nem történik, a darabszámok a hatályos százalékos aránynak vannak megfelelően. A módosuló táblázatok áttekintését az 1. melléklet tartalmazza.

A 3. melléklet módosítása miatt a KÉSZ-3 10.§ (2) bekezdés pontosítása is szükséges, mivel a mellékletben megadott értékeknél már szükségtelen rendelkezni a kerekítés szabályairól, s a táblázat már nem százalékos eltéréseket alkalmaz. Ennek okán a KÉSZ 10.§ (2) bekezdés a következőképp módosul:

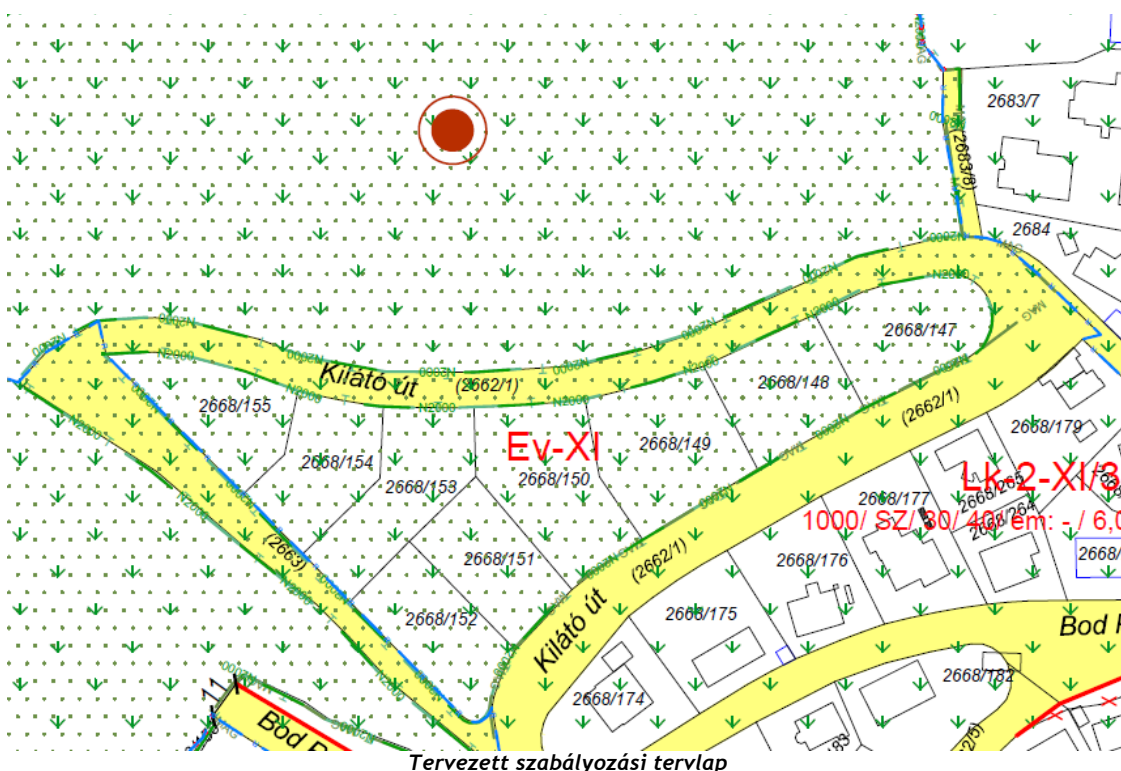
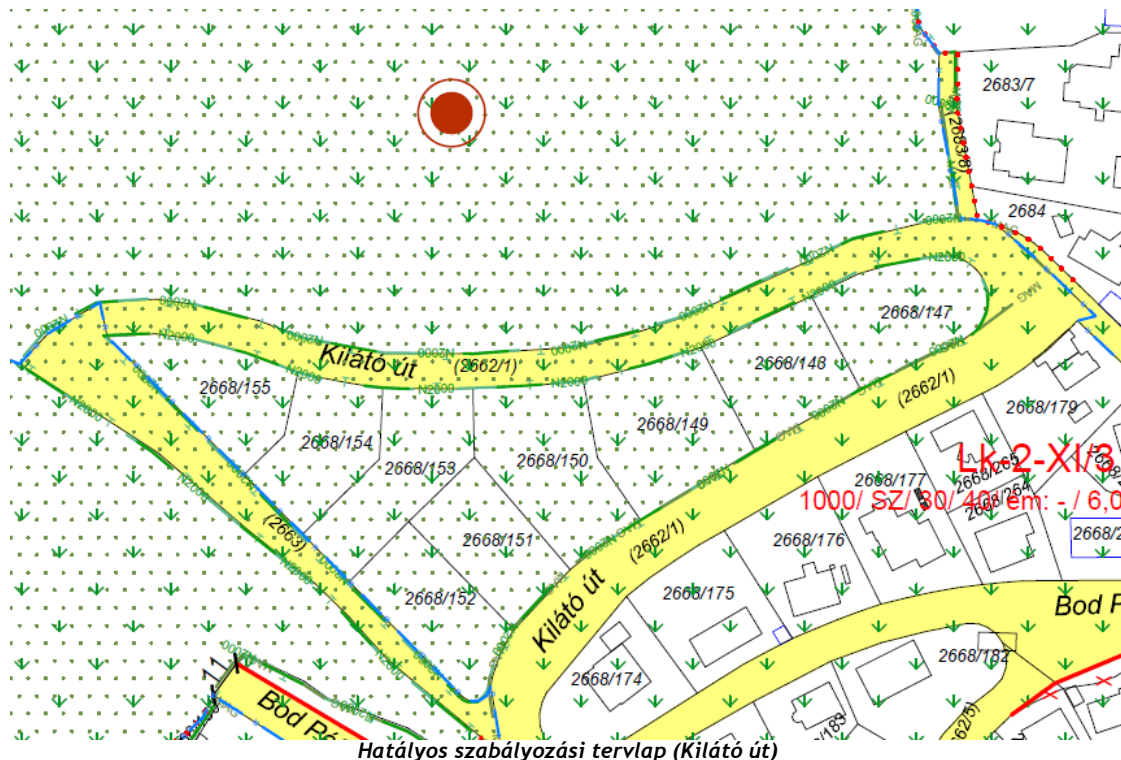
*10.§ (2) A parkolóhelyszám számításánál a vonatkozó jogszabályban foglaltak mellett a 3. melléklet szerinti eltéréseket kell figyelembe venni. A számítással kapott parkolóhelyértékek egész számra felfelé kerekítendők.*

*(2) A parkolóhelyszám számításánál a vonatkozó jogszabályban foglaltak mellett a 3. melléklet szerinti parkolósámot kell biztosítani.*

## 1.2 SZABÁLYOZÁSI TERVLAP PONTOSÍTÁSA

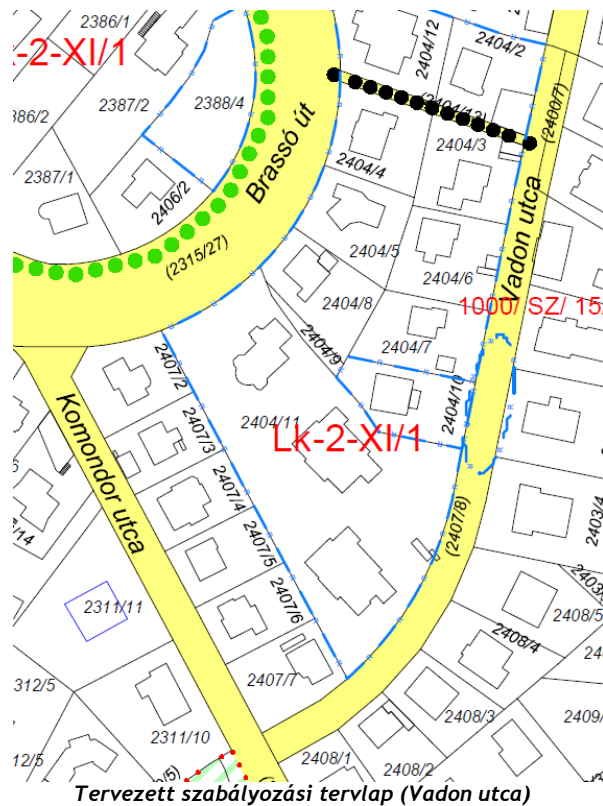
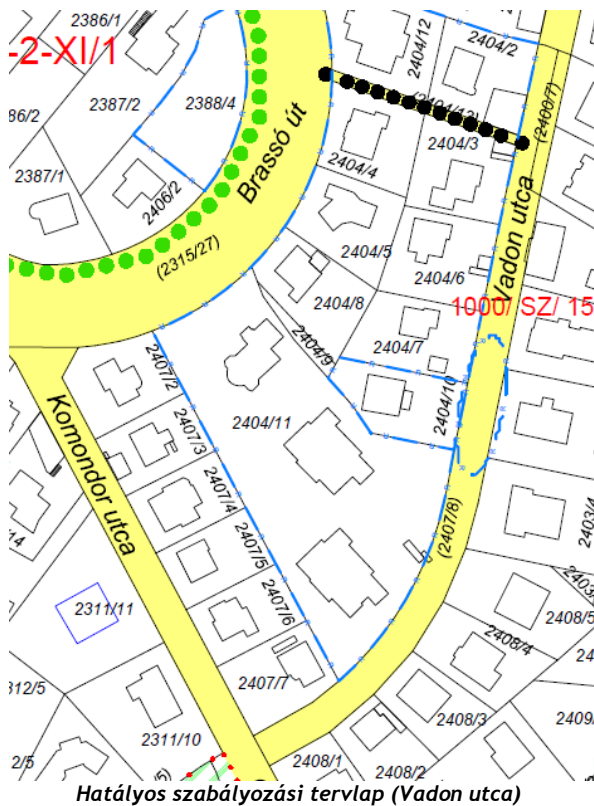
A szabályozási tervlap javítása szükséges az alábbi esetekben:

- A Kilátó út mentén, a Kilátó út - (2663) hrsz-ú út által határolt területen az övezetjel a szabályozási tervlapon nem található. A terület Budapest Főváros településszerkezeti terve alapján véderdő erdőterület területfelhasználásba tartozik, ennek okán a hiányzó övezetjel pótlásra került.
- A Kilátó út menti területen a szabályozási tervlap övezethatárt jelöl a közterület és a 2684, 2684/7 hrsz-ú telkek telekhatárán. Az övezethatár feltüntetése szükségtelen a területen, így az érintett szakaszon törlésre kerül.



## SASAD, SASHEGY KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

- Övezetjel pótlása szükséges a Vadon u. - Komondor u. - Brassó út - (2404/13) hrsz-ú út által határolt területen, mely Budapest Főváros településszerkezeti terve alapján kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználásba tartozik, s a környező tömbök Lk-2-XI/1 építési övezetbe tartoznak. Ennek okán a hiányzó övezetjel pótlásra került.



**MELLÉKLET**

## 1. Melléklet: Parkolási előírások módosítása

## A hegyvidéki zóna területén a KÉSZ-3 hatályos előírásai alapján

Ssz.	Funkció	HEGYVIDÉKI TERÜLET							
		HZ-1.		HZ-2.		HZ-3.		HZ-4.	
		SASAD lakóterületek Lk-2, Lke-2		SASHEGY védett természeti terület		BUDAÖRSI ÚT intézményterületek (Vi-2) intenzívebb beépítésű		BUDAÖRSI ÚT intenzív beépítésű intézményterületek (Vi-2)	
		A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]
1 A1.	Legfeljebb 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás	0	0	0	0	0	0	0	0
1 A2.	Több mint 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás	0	0	0	0	0	0	0	0
1 C.	Üdülő-egység	0	0	0	0	0	0	0	0
2 A1.	Kereskedelem (1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig) új építés	0	0	0	0	0	0	-20	0
2 A2.	Kereskedelem (1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterülettel) új építés	0	0	0	0	0	0	-20	0
2 B1.	Kereskedelem (1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig) funkcióváltás, bővítés	-50	50	-50	50	-50	50	-20	0
2 B2.	Kereskedelem (1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterülettel) funkcióváltás, bővítés	-25	0	-25	0	-25	0	-20	0
3 A1.	Szálláshely - szolgáltatás új építés	0	0	0	0	0	0	-20	0
3 A2.	Szálláshely - szolgáltatás funkcióváltás, bővítés	-50	0	-50	0	-50	0	-20	0
3 B.	Különleges szálláshely idősök és fiatalok háza	-50	0	-50	0	-50	0	-20	0
4 A..	Vendéglátás új építés	0	0	0	0	0	0	-20	0
4 B..	Vendéglátás funkció váltás, bővítés	-50	50	-50	50	-50	50	-20	0
5.	Alsó- és középfokú nevelés, oktatás	-50	50	-50	50	-50	50	-20	0
6.	Felsőfokú oktatás	-50	50	-50	50	-50	50	-20	0
7.	Egyéb közösségi szórakoztatás	0	0	0	0	0	0	-20	0
8.	Egyéb művelődés	0	50	0	50	0	50	-20	0
9.	Sport-létesítmény, strand	0	25	0	25	0	25	-20	0
10.	Igazgatás, ellátás, szolgáltatás, nem fekvő-beteg ellátás	-50	0	-50	0	-50	0	-20	0
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelés	0	0	0	0	0	0	-20	0
12.	Ipar	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Raktározás	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Közforgalmú személy-közlekedés	-25	0	-25	0	-25	0	-20	0
15 A.	Egyéb új építés	0	0	0	0	0	0	-20	0
15 B.	Egyéb funkcióváltás	0	0	0	0	0	0	-20	0
16.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi létesítmény, park	0	0	0	0	0	0	-20	0

A: Kerületi rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való %-os eltérés határértékei.

B: Kerületi rendelet alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettség közterületen biztosítható maximális mértéke.

A hegyvidéki zóna területén a KÉSZ-3 tervezett előírásai alapján

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		HEGYVIDÉKI TERÜLET							
		HZ-1.		HZ-2.		HZ-3.		HZ-4.	
		SASAD lakóterületek Lk-2, Lke-2	SASHEGY védett természeti terület	BUDAÖRSI ÚT intézményterületek (Vi-2) intenzívebb beépítésű	BUDAÖRSI ÚT intenzív beépítésű intézményterületek (Vi- 2)	(x)	(y)	(x)	(y)
		(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)
1.	Minden lakás önálló rendeltetési (x) egysége után új építés esetén	1		1		1		1	
2.	Legfeljebb 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1		1		1		1	
3.	Több mint 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1		1		1		1	
4.	Minden üdülő önálló rendeltetési (x) egysége utána	1		1		1		1	
5.	Összesen 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (y) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10	20	10	20	10	20	15	20
6.	Összesen 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület felett új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (y) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10	20	10	20	10	20	15	20
7.	Összesen 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (y) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20	40	20	40	20	40	15	20
8.	Összesen 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület felett funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (y) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20	20	20	20	20	20	15	20
9.	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után új építés esetén	1		1		1		1	
10.	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után funkcióváltás, bővítés esetén	2		2		2		1	
11.	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (x) férőhely után	20		20		20		10	
12.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) új építés esetén	5		5		5		6	



A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		HEGYVIDÉKI TERÜLET							
		HZ-1.		HZ-2.		HZ-3.		HZ-4.	
		SASAD lakóterületek Lk-2, Lke-2		SASHEGY védett természeti terület		BUDAÖRSI ÚT intézményterületek (Vi-2) intenzivebb beépítésű		BUDAÖRSI ÚT intenzív beépítésű intézményterületek (Vi-2)	
(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)	(x)	(y)		
13.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) funkcióváltás, bővítés esetén	10		10		10		6	
14.	Bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> -e után	40		40		40		25	
15.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	40		40		40		25	
16.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, 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 <sup>2</sup> nettó alapterülete után	5	50	5	50	5	50	6	50
17.	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (x) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (y) férőhelye után	5	15	5	15	5	15	6	15
18.	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után,	20		20		20		12	
19.	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett (x) betegágya után	4		4		4		5	
20.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20		20		20		25	
21.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (x) m <sup>2</sup> -e után	500		500		500		600	

## 2. Melléklet: Főépítési feljegyzés



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  
**FŐÉPÍTÉSZ**  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.  
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10  
Web: [www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)

### Főépítési feljegyzés

Budapest XI. kerület 26/2018. (VII. 3.) XI.ÖK rendelet (Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – kerülethatar által határolt terület) területére történő módosítása során a tervdokumentáció tartalmi követelményeiről.

A módosítás elsősorban a kerületi építési szabályzatban egyes lakóövezetekben meghatározott parkolási célú szintterületi mutató számszaki hibájának javítása érdekében történik oly módon, hogy az összhangba kerüljön a terepszint alatti beépíthetőség mértékével. A tervezett módosítás/korrekció kapcsán az építési övezetekben meghatározott egyéb beépítési paraméterei nem változnak és teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés bb) pontjában meghatározott feltételek, ezért a hatályos rendelet korrekciója a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (2) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A vonatkozó kerületi építési szabályzat jóváhagyása óta annak alátámasztó munkarészében szereplő adatok nem változtak, továbbá teljesülnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésben foglalt feltételek:

„(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

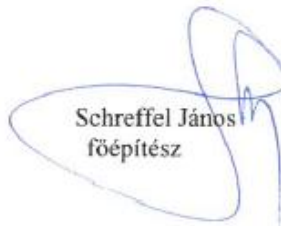
- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépíthetőség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.”

A fentiekre tekintettel a módosítás előkészítése során vizsgálati és alátámasztó munkarész elkészítése nem vált szükségessé.

A korrekció a hatályos rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási tervet nem érinti, annak módosítására nincs szükség. Jelen felülvizsgálat a városképet kedvezőtlenül nem befolyásolja, a környezetre káros többletterhelést nem ró.

Mindezek alapján a KÉSZ módosítás tervezetében a változás leírása, továbbá az indoklás dokumentálása szükséges.

Budapest, 2022. december 1.

  
Schreffel János  
főépítész

### 3. Melléklet: Döntés az eljárás megindításáról



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata  
**POLGÁRMESTER**  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Iktatószám: XVIII-347-2/2022  
Ügyintéző: Müller Júlia  
Telefonszám: 3724-509

#### **Döntés kerületi építési szabályzat módosítási folyamatának megindításáról**

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 26/2018. (VII. 3.) XI. ÖK rendeletével hagyta jóvá Sasad-Sashegy területére vonatkozó kerületi építési szabályzatát.

A rendelet alkalmazása során megállapítást nyert, hogy egyes lakóövezetek esetében a megállapított parkolási célú színtterületi mutató számszaki javítása szükséges. A hiba kijavítása érdekében a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59. § (2) bekezdésben előírtak szerint a Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2021. (IX. 30.) XI. ÖK rendelet 1. melléklet 8. pontja alapján átruházott hatáskörben az alábbi döntést hozom:

A fenti kerületi építési szabályzat módosítási folyamatát jelen döntéssel megindítom. Felkérem Schreffel János főépítészt és Bódis Csabát a Településrendezési és Településképi Osztály vezetőjét, hogy Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – kerülethatár által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 26/2018. (VII. 3.) XI. ÖK rendelet felülvizsgálatának eljárását kezdje meg és a szükséges, vonatkozó kormányrendeletben előírt egyeztetéseket folytassa le.

A mellékelt Főépítész feljegyzésben foglalt tartalommal egyetértek, a Főépítész feljegyzést a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7. § (8) bekezdésében foglaltaknak eleget téve jóváhagyom.

Melléklet: Főépítész feljegyzés

Budapest, 2022. december 1.

Tisztelettel:  
  
Dr. László Imre