



KÉSZ-26

II. KÖTET:
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
RENDELET-TERVEZET

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA
SPORTKÓRHÁZ

Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt terület

ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSE

Dokumentáció a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42.§ szerinti eljárásra

2019.11.

MEGBÍZÓ:



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

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

képviseli: dr Hoffmann Tamás polgármester

kapcsolattartó, konzulens: Takács Viktor főépítész

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)	településtervezési vezető tervező
	Verebély-Papp Tibor	 ----- (TT 01-6669)	okleveles településmérnök
KÖZLEKEDÉS	Rhorer Ádám	 ----- (Tko 01-3157)	okleveles építőmérnök
KÖZMŰVEK	Hanczár Zsoltné	 ----- (TE/TH/TV 01-2418)	okleveles gépészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök
	Csima-Takács Judit	 -----	okleveles tájépítésmérnök
TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM	Cs. Tátrai Judit	 ----- (K/1 13-0031)	okleveles kertészmérnök
	Sági Ilona	 ----- (K/1 01-5065)	okleveles kertészmérnök

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – RENDELET-TERVEZET

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

...../2019. (.....) önkormányzati rendelete

a Budapest XI. kerület Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

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

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) Budapest XI. kerület Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út, az 1.a mellékletben lehatárolt területen építmény elhelyezésére területet felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt építési munka),

- a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (továbbiakban Étv.),
- b) az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK),
- c) a telekalakításról szóló rendelet és
- d) a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ),

együttes alkalmazásával szabad.

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

(3) A rendelet mellékletei:

- a) 1.a. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek (KÉSZ-26/1A tervlap),

- b) 1.b. melléklet: Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (KÉSZ-26/1B tervlap),
- c) 1.c. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei,
- d) 2. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése,
- e) 3. melléklet: A parkolás helyi rendjének szabályozása - Parkolási előírások a Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt terület vonatkozásában

Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Beépítés szempontjából kialakult telektömb*: meglévő telekszerkezet kiépített nyomvonalas infrastruktúrával, kiszolgáló közterületekkel, és a telektömb építési telkeinek 75 %-a beépített. A tömbben a foghíjtelkek aránya legfeljebb 25 %.
2. *Építési hely terepszint alatt beépíthető része*: Az építési hely terepszint alatti építmény(rész)ek elhelyezésére kijelölt része, ahol a rendezett terepszint fölé legfeljebb a megközelítéshez és a biztonságos üzemeltetéshez szükséges építmény(rész)ek (lift, lépcső, gépészet, szellőző, katasztrófavédelem), berendezések emelkedhetnek, a megengedett legnagyobb beépítettség keretei között. A térszín alatti építési hely által meghatározott területen kívül nem helyezhető el földalatti épület(rész), csak a metróhoz kapcsolódó műszaki létesítmény (pl. metróalagút)
3. *Építési sáv*: az elő- és hátsó kerteket meghatározó, és ezáltal a telken belüli építési hely mélységet kijelölő sáv, amin belül a telekalakítással kialakuló telkeken a beépítési módnak megfelelően változhat az oldalkert szélessége.
4. *Közlekedési zöldfelület*: közlekedési rendeltetésű terület növényzettel fedett, zöldfelületként kialakított és fenntartott része (p.: elválasztó sáv, utak menti zöldfelületek, terelőszigetek).
5. *Szabályozási szélesség*: közterületek – meglévő és tervezett – határvonalai közötti távolság.
6. *Telekszélesség*: a telek szélessége a telek azon részén, ahol épület elhelyezhető.
7. *Törzsátmérő*: a fa törzsének 1 m magasságban mért átmérője centiméterben.
8. *Útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 6 cm törzsátmérőt meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
9. *Funkció*: a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés”-ének fogalmával.
10. *Intézményi rendeltetés*: a közösségi rendeltetés fogalmával megegyező minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetés pl.: közigazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és művelődési intézmény, könyvtár, múzeum, kollégium, gyermek-, diák-, nevelőotthon, munkás- és nővérszállás, szociális otthon, idősek otthona.
11. *Kialakult telektömb*: meglévő, építési telkekből álló kialakult szerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas, az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított tömb.

- 12. Közhasználat céljára átadható magánút:** Közhasználatra korlátozás nélkül megnyitott, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek.
- 13. Közhasználat céljára átadható magánterület:** A telek közhasználatra időbeni korlátozás nélkül megnyitott része.
- 14. Szintterületi mutató (szm):** Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke az általános szintterületi mutató értékének (szmá) és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók– a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékének (szmp) összege ($szm = szmá + szmp$).

II. Fejezet

Általános szabályozó, védelmi és korlátozó előírások

A városképi illeszkedés általános szabályai

3. §

- (1) Az illeszkedés általános szabályai csak az építési övezeti paraméterek figyelembevételével alkalmazhatók.
- (2) Beépítés szempontjából kialakult telektömbben az épület elhelyezésének módját az építési övezetben meghatározott, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
- (3) Foghíj és beépítetlen saroktelek esetében: az építési vonalnak illeszkednie kell a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének közterületi építési vonalaihoz, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik, vagy ha az illeszkedési szempontok az ettől való eltérést indokolják.
- (4) Épület díszkivilágítása és reklámvilágítása szomszédos vagy szemközti épület használatát zavaró módon nem alakítható ki.

Zöldfelületek

4. §

Térszín alatti építés esetén a meglévő fasorok nyomvonalától min. 3-3 méter széles sávban építés tevékenység nem végezhető.

Tereprendezés

5. §

Tereprendezés úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 m-es területsávban az eredeti terepszint nem változtatható.

Talaj

6. §

- (1) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területén kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.

Levegőminőség

7. §

Irodaházak és középületek építésénél gazdaságossági számításokkal meg kell határozni a távhőellátás kiépítésének lehetőségét. Ezen épületeknél egyedi gázfűtés csak akkor lehetséges, ha

a távhőellátás kiépítése gazdaságtalanul valósítható meg, és az egyedi gáztüzelés hatásterületén a háttér-légszennyezettség a beruházás okozta háttér-légszennyezettség növekedéssel sem haladja meg az éves egészségügyi határértéket.

Zajvédelem

8. §

A kerületet érintő és határértékeket meghaladó zaj és rezgésterhelések megszüntetése – jelentős csökkentése érdekében a legkorszerűbb megoldásokat kell alkalmazni. A zajvédelmi létesítmények építése, kialakítása, kezelése, fenntartása a tulajdonos illetve az üzemeltető feladata.

Vízminőség

9. §

- (1) Új és meglévő átalakításra tervezett létesítmény szennyvizét közcatornába kell bevezetni. Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcatorna hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodni kell.
- (2) 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, föld alatti létesítmények elhelyezése csak a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.

Hőszigetelés elleni védelem

10. §

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

Közművek elhelyezésének általános előírásai

11. §

- (1) Gáznyomásszabályozót beépítésre nem szánt belterületen csak terepszint alatt lehet elhelyezni.
- (2) Új közterületek kialakítása esetén légvezetékes közműhálózat nem tervezhető, a meglévő légvezetékek rekonstrukciója során azokat, a meglévő fák gyökérzetét megvédő módon, földkábelre kell cserélni.
- (3) Közcélú hírközlési berendezések, önálló antenna és antennatartó építmények, (toronyok) nem helyezhetők el. A 4 méternél nem magasabb antenna az épületek tetőszerkezetén elhelyezhető.
- (4) A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeteket, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.

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

Parkoló-felületek kialakítására vonatkozó szabályok

12. §

- (1) Telken belüli felszíni parkoló csak fásított formában létesíthető 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.
- (2) A parkoló felületek, mélygarázsok és parkolóházak kialakítása során parkológép nem alkalmazható.
- (3) Teremgarázs építése esetén az egyes parkolósíntek megközelítésére rámpa kialakítása helyett gépjármű lift alkalmazása lehetséges.

Légi közlekedésre vonatkozó szabályok

13. §

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

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

14. §

- (1) A területen új közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomást és gépkocsimosót nem lehet elhelyezni.
- (2) Az (1) bekezdés alól kivétel az elektromos töltőállomás létesítése.

Elektromos gépjármű töltőállomás elhelyezésének általános szabályai

15. §

- (1) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében újonnan létesített várakozó- (parkoló) helyeket úgy kell kialakítani, hogy 100 várakozó- (parkoló) hely után legalább 10 várakozó- (parkoló) hely vonatkozásában fixen telepített elektromos gépjármű töltési lehetőség kiépíthető legyen a burkolat megbontása nélkül.
- (2) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében meglévő, minden megkezdett 100 várakozó- (parkoló) helyből legalább kettőt fixen telepített elektromos gépjármű töltési lehetőséggel kell ellátni.

Közterületen lévő építmények elhelyezésének szabályai

16. §

- (1) Közterületen, közterületi övezetekben, valamint közhasználat céljára átadható területeken kioszk elhelyezhető, meglévő kioszk építmény felújítható, elbontható vagy újjáépíthető, abban az esetben is, ha erre az 1.a. melléklet külön építési helyet nem jelöl ki.
- (2) A kioszkot úgy kell elhelyezni, hogy:
 - a) nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést,
 - b) a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza,
 - c) a berendezési és biztonsági sávok nélkül visszamaradó gyalogos felület szélessége nem lehet kevesebb mint 1,5 méter.

A telekalakítás helyi szabályai

17. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a telekalakítások az egyéb vonatkozó szabályok betartásával, de ütemezetten is végrehajthatók.
- (2) Új telket alakítani csak az építési övezetekben előírt telekméreteknek megfelelően lehet.
- (3) Új építési telket, valamint a b) pont esetében építési területet kialakítani – e rendelet és a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában –csak akkor lehet, ha:
 - a) az új kialakuló építési telek mindegyike eléri az övezetre meghatározott legkisebb telekterületet,
 - b) az közművesítési okokból vagy közműlétesítmény elhelyezése érdekében, valamint nyomvonal jellegű építmény, egyéb kiszolgáló út, kerékpárút, gyalogút átvezetéséhez, parkoló létesítéséhez szükséges.
 - c) beépítettsége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza,
 - d) a közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről gépjárművel közvetlenül megközelíthető, vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik, és a közművekkel történő ellátása biztosított vagy biztosítható.
- (4) Újonnan telket alakítani úgy nem lehet, hogy a telek két eltérő építési övezet vagy övezet területére esik.
- (5) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek, illetve területek nem egyesíthetők.
- (6) A területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (7) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

Magánút

18. §

Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közhasználat céljára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

Építés általános szabályai

19. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az építési övezetek és övezeteken belül a telkek közművesítettség szempontjából csak teljesen közművesítettek lehetnek.
- (2) Az építési övezetekben szabadonálló beépítés esetén csak az előírt legkisebb telekméret 1,5-szeresénél nagyobb telekre helyezhető el több fő épület.

Melléképítmények elhelyezésének szabályai

20. §

- (1) A telkek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatához, működéséhez szükséges kiegészítő rendeltetésű önálló építmények közül, egyéb kizáró rendelkezés hiányában minden építési övezetben és övezetben elhelyezhető:
 - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény.
- (2) Vi-1-XI, építési övezetekben hulladéktárolót önálló építményként nem lehet elhelyezni.
- (3) Lk-1-XI építési övezetben hulladéktárolót önálló építményként csak kerítéssel egybeépítve lehet elhelyezni.
- (4) Melléképítmény legmagasabb pontja lakóterületek esetében (Lk-1-XI-... építési övezetek) maximum 5 m magas lehet.

Állattartó építmények elhelyezésének szabályai

21. §

A rendelet hatálya alá tartozó területen önálló állattartó építmény nem helyezhető el.

A terepfelzsinen és terepszint alatti beépítettség és az építési hely meghatározása**22. §**

- (1) Az építési telken terepszint alatti új beépítés mértékét a szabályozási terv és az övezeti paraméterek tartalmazzák.
- (2) A felszín alatti új beépítés csak az építési helyen belül létesítendő – kivéve ha erről a szabályozási terv másként nem rendelkezik –, úgy, hogy az oldalsó telekhatár egyikén a csapadékvíz, vagy rétegvíz elvezetését biztosítani kell.
- (3) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.
- (4) Amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény az 1.a. mellékleten jelölt építési helyen kívül esik, akkor azon állagmegóvás és felújítás végezhető, átalakítás és bővítés azonban csak az építési hely irányába és azon belül lehetséges.
- (5) Amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény esetében az 1.a. melléklet nem jelöl külön építési helyet a telken, akkor azt az elő-, oldal- és hátsókert méretére vonatkozó egyéb szabályok alapján kell megállapítani, és a (4) bekezdést aszerint kell alkalmazni.
- (6) Amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény az 1.a. mellékleten jelölt telek be nem építhető részére esik, akkor azon állagmegóvás és felújítás végezhető, átalakítás és bővítés azonban csak ezen kívül, és az egyéb rendelkezések figyelembevételével lehetséges.
- (7) Az elő-, oldal- és hátsókertek megállapítása az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely és az építési övezetekben szabályozott, a beépítési módnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó egyéb szabályok együttes alkalmazásával történik.
- (8) Amennyiben az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely nem határoz meg elő-, oldal- vagy hátsókertet, akkor ezek megállapítása a beépítési módot figyelembe véve
 - a) az építési övezetekben szabályozott külön előírásoknak megfelelően,
 - b) ennek hiányában az OTÉK alapján történik.
- (9) Abban az esetben, ha az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely a közterületi határra illeszkedik, akkor az előkert mérete 0 méter lehet.
- (10) Abban az esetben, ha az építési hely – a szabályzat vagy a szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

Zavaró hatású építmények elhelyezésének szabályai**23. §**

- (1) A lakosság nyugalmanak biztosítása érdekében – a környezetet zavaró hatású tevékenységre szolgáló új építmény nem helyezhető el.
- (2) A környezetet zavaró hatású építménynek kell tekinteni minden olyan létesítményt, ahol a létesítmény rendeltetésszerű üzemelése közben keletkező - elsősorban zajterhelés - nem haladja meg a területre előírt határértéket, de a tevékenység másodlagos következményei meghaladhatják a területen elvárható környezeti hatások mértékét.

- (3) Nagy szállítási forgalmú létesítmény – a lakóterület gyűjtőút, vagy annál magasabb rendű út melletti részének kivételével – még akkor sem helyezhető el, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne.
- (4) Kereskedelmi, illetve raktározási célú helyiségeket is magába foglaló építmény úgy létesíthető, ha a rakodási zaj elleni megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral, vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.
- (5) Közösségi szórakoztató rendeltetést magában foglaló épületet, létesítményt az építési övezetekben és övezetekben, meglévő lakóépület, lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra lehet elhelyezni, bővíteni vagy átalakítani.

Szintterületi mutató számítására vonatkozó szabályok

24. §

Az általános rendeltetések elhelyezésére meghatározott szintterületi mutató értékeket (szmá, szmá+) az övezetben elhelyezhető rendeltetések és az ezekhez szükséges parkoló rendeltetések kialakítására is igénybe lehet venni. A parkoló többletértékként megadott értékeket (szmp, szmp+) kizárólag parkoló rendeltetés kialakítására lehet felhasználni.

III. fejezet

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

Általános rendelkezések

25. §

- (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen új parkolóhelyek létesítése az alábbi esetekben szükséges:
 - a) új épület, építmény építése, létesítése, vagy meglévő épület bővítése esetén,
 - b) rendeltetismód változással járó építmény-átalakítása esetén,
 - c) a rendeltetési egységek számának növelése esetén,
 - d) olyan építési tevékenységgel nem járó rendeltetismódosítás végrehajtása esetén, vagy
 - e) olyan területhasználat folytatása esetén
amely parkolóhely létesítését igényli.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítése vonatkozásában a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.
- (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség részbeni, vagy teljes egészében pénzben való megváltás vonatkozásában a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

Területileg differenciált parkolási zónák

26. §

- (1) Az egyes övezetekben a rendeltetési egységekben, területileg differenciált és a jelen rendelet 3.a., 3.b. számú mellékleteiben lehatárolt parkolási zónákon belül különböző mértékben kell az egyes építmények, rendeltetési egységek parkolási igényét meghatározni.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a parkolás-szabályozás szempontjából a 3.c. mellékletben rögzített, eltérő terület-felhasználás, valamint a különböző építményfajták, rendeltetési egység típusok, illetőleg azok rendeltetési mód változása szerint lehet az egyes telkeken biztosítandó parkoló-férőhelyeket számítani.
- (3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendők.

IV. fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai – Vegyes területek

Vi-1-XI Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

27. §

- (1) Az Vi-1-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Vi-1-XI-01 jelű építési övezet területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
 - b) iroda rendeltetés,
 - c) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések,
 - e) hitéleti rendeltetés.
- (3) Új épület elhelyezése esetén az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
- (4) Meglévő épület esetén, amennyiben az épületek zárt sora a kialakult állapot szerint megszakad, de átalakítás, helyreállítás vagy bővítés esetén a (3) bekezdésnek nem tud megfelelni, a megszakadást az eredeti kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.
- (5) A Vi-1-XI-01 jelű építési övezet területén a 12.§ (2) bekezdéssel ellentétben egészségügyi rendeltetés esetében a funkciók ellátásához szükséges parkolók kialakításához parkológép alkalmazható.
- (6) A Vi-1-XI-01 jelű építési övezet területén az épület legmagasabb pontja 21 méter lehet (élp. 21 m), melyet:
 - a) az utcafronti épületrészek esetében az utcai terepcsatlakozáshoz,
 - b) az udvari belső épületszárnyak esetében pedig az udvar szintjéhez kell viszonyítani.

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - Lakóterületek

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

28. §

- (1) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
 - a) lakó rendeltetés
 - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
 - d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
 - e) szállás jellegű rendeltetés,
 - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
 - g) sport rendeltetés.
- (3) Azon Lk-1-XI építési övezetekben, ahol a telek beépítése zárt sorúan tervezett, de a szomszédos meglévő épület homlokzatán huzamos tartózkodás céljára szolgáló helység nyílása van, akkor abba az irányba minimum 3 méter oldalkertet kell tartani.

V. fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLETEK

Közúti közlekedési területek

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

29. §

- (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak útpályáinak, szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.
- (3) A telekrendezés során kialakuló, az 1.a. mellékleten KÖu-XI-4 övezetbe tartozó telkeket kötelezően össze kell vonni.

KÖ-kt-XI - Kerületi jelentőségű közlekedési területek övezete

30. §

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutak és kiszolgáló utak útpályáinak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben a 15 méter szabályozási szélességű kiszolgálóutak esetében minimum egy oldali fasor telepítése szükséges.

VI. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés

31. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Módosító és hatályon kívül helyező rendelkezések

32. §

(1) A járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 35/2004. (VI. 22.) XI.ÖK rendelet 3. § (2) bekezdése az alábbi ...) ponttal egészül ki:

„...) a Budapest XI. kerület, Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet”

(2) A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: KVSZ) 1. §-a a következő (...) bekezdéssel egészül ki:

„...) E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest XI. kerület, Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt területre.

... s. k.
polgármester

...
jegyző

1. MELLÉKLET

1.a. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMEL (SZT-1A)

**1.b. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – VÉDELEM, KORLÁZOZÁS, KÖTELEZETTSÉG
ELEMEL (SZT-1B)**

1.c. melléklet: ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉTÉKEI

1.c. melléklet a .../... (.....) XI. ÖK rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK****LAKÓTERÜLETEK****Kisvárosias lakóterületek építési övezetei****1. Lk-1-XI jelű****Kisvárosias, jellemzően zártosú 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		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	
Lk-1-XI-01	600	14	Z	50	65	pm: 8,0	pm: 16,0*	3,35	2,25	1,10	35

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

VEGYES TERÜLETEK**Intézményi területek építési övezetei****1. Vi-1-XI jelű****Intézményi, 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
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
							általános rendeltetés		parkoló rendeltetés - többletérték		
-	(m)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Vi-1-XI-01	2000	30	Z	80	85	pm: 6,0	pm: 18,0	4,25	3,00	1,25	10

2. melléklet a .../2019. (...) XI. ÖK rendelethez

Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

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

Lk-1-XI-01**600-Z-50-65-ém:6,0-12,5-1,9-0,95-35**

1.		2.		3.		4.
Lk-1	-	XI	-	I	-	01

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

A szabályozási tervlap informatívabbá tétele érdekében az építési övezetekre vonatkozó legfontosabb meghatározott paraméterek is feltüntetésre kerülnek, kiegészítve az övezeti jelet, de tájékoztató elemként:

5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		13.		14.
600	-	Z	-	50	-	65	-	pm	:	8,0	-	16,0	-	2,25		1,1	-	35

5. „600”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m²-ben.
6. „Z”: az építési övezet, övezet beépítési módja. A beépítési mód a telek épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya. (pl.: Z-zártsorú, SZ-szabadonálló, O-oldalhatáron álló, V-vegyes)
7. „50”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
8. „65”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint alatti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
9. „pm”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)
10. „8,0”: az építési övezetben, övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.
11. „16,0”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
12. „2,25”: az építési övezetben meghatározott általános rendeltetésre felhasználható szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke.
13. „1,1”: az építési övezetben meghatározott kifejezetten csak parkoló rendeltetésre felhasználható szintterületi mutató többletérték megengedett legnagyobb mértéke.

14. „35”: az építési övezetben, övezet meghatározott a telek méretéhez viszonyított kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke százalékban kifejezve.

Ahol az építési övezetben meghatározott paraméterek közül valamelyik érték nem kerül szabályozásra, ott az adott szakaszon „X”-vel kell jelölni annak hiányát, s ebben az esetben a többi vonatkozó jogszabály betartása szükséges. Abban az esetben ha az adott helyen „0” szerepel, ott az adott paraméter nem vehető igénybe, az értéke nulla.

3. melléklet a .../2019. (...) XI. ÖK rendelethez

A parkolás helyi rendjének szabályozása - Parkolási előírások a Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt terület vonatkozásában

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	Ssz.	Funkció - rendeltetés	Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt terület	
			(x)	(y)
Lakás	1 A1	Minden lakás önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-
	1 A2	Legfeljebb 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-
	1 A3	Több mint 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-
	1 B	Minden üdülő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-
Kereskedelem, szolgáltatás	2 A1	Összesen 1000 m ² bruttó szintterületig <u>új építés esetén</u> kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	10	20
	2 A2	Összesen 1000 m ² bruttó szintterület felett <u>új építés esetén</u> kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	10	20
	2 B1	Összesen 1000 m ² bruttó szintterületig <u>funkcióváltás, bővítés esetén</u> kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	20	40
	2 B2	Összesen 1000 m ² bruttó szintterület felett <u>funkcióváltás, bővítés esetén</u> kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (x) m ² , e fölött minden megkezdett (y) m ² nettó alapterülete után	20	40
Szálláshely	3 A1	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után <u>új építés esetén</u>	1	-
	3 A2	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után <u>funkcióváltás, bővítés esetén</u>	2	-
Vendéglátás	4 A1	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) <u>új építés esetén</u>	10	-
	4 A2	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) <u>funkcióváltás, bővítés esetén</u>	10	-
Oktatás	5A	Bölcsőde, mimi bölcsőde és az alapfokú nevelési, oktatási rendeltetések közül óvoda esetén, az önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m ² -e után	200	-
	5B	Alap- (kivéve óvoda) és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m ² -e után	40	-
	6	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	40	-

7.	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 ² nettó alapterülete után	10	100
8	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (x) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (y) férőhelye után	10	30
9	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után,	20	-
10	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett (x) betegágya után	8	-
11	Ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² -e után	-	-
12	Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (x) m ² -e után	1500	-
13	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	40	-
14	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (x) m ² -e után	1000	-
15	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (x) férőhely után	20	-
16	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után.	40	-