

BRNYÓBUDA

Völgyzugoly Műhely Kft.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - TÓVÁROS

Balatoni út - MÁV vasútvonal - Partfutó utca -
villamosvonal által határolt terület
2023. szeptember



BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Véleményezési szakasz



BUDAPEST XI. KERÜLET, BALATONI ÚT - MÁV VASÚTVONAL - PARTFUTÓ UTCA - VILLAMOSVONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

Megbízó

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

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor13-15. II/5
Tel: 06-1-439-0490, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2023. szeptember

VZM1788/23
bpxi_kész_230616.docx

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	
	Szeitner-Láng Zsófia okl. településmérnök	
	Juhász Noémi tájrendező és kertépítő mérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Közlekedés	Tóth Attila okl. építőmérnök, településmérnök közlekedéstervező K1d-1 01-10559 (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Térinformatika	Sághy Bálint okl. környezetmérnök	

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2023. (...) önkormányzati rendelete**

a Budapest XI. kerület, Balatoni út - MÁV vasútvonal - Partfutó utca - villamosvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

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

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya a Budapest XI. kerület, Balatoni út - MÁV vasútvonal - Partfutó utca - villamosvonal által határolt területre (a továbbiakban: Szabályozási terület) terjed ki.

2. Az előírások alkalmazása

2. §

(1) A Szabályozási területen az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (a továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzat vonatkozó előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni, és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

(2) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv,
- b) 2. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata,
- c) 3. melléklet: A parkolás helyi rendjének szabályozása.

(3) A Szabályozási Terven rögzített kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa,
- c) építési övezet, övezet jele,
- d) építési hely,
- e) korlátozottan beépíthető terület.
- f) kötelező megszüntető jel,
- h) méretezés,
- i) közlekedés elemei:
 - ia) tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala,
 - ib) gyalogút.

(4) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) védőtávolság
- b) művi értékvédelem:
 - ba) műemlék,
 - bb) régészeti lelőhely határa,
- c) táj- és természetvédelem: ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa,
- d) egyéb korlátozó tényezők:
 - da) vízminőség-védelmi terület határa,

3. Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. gyeprácsos talajborítás: a talajfelszínen elhelyezett műanyag vagy fém anyagból készült rácsos szerkezet, mely a rácsok között alkalmas növényzet telepítésére,
2. gyephézagos talajborítás: a talaj felső termőrétegébe süllyesztett, betonelemekből álló szerkezet, melynek hézagaiba növényzet telepíthető,
3. szintterületi mutató: 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 parkoló- a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt - épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékének (szmp) összege (szm=szmá+szmp),
4. telekszélesség: a telek szélessége a telek azon részén, ahol épület elhelyezhető,
5. természetes terepszint: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg; amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép szintvonalai az irányadók.

II. Fejezet

A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai

4. §

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

4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

5. §

(1) A telekalakítással nem jöhet létre:

- a) új nyúlványos telek,
- b) a (2)-(3) bekezdésben foglalt eseteket kivéve az övezeti előírásokkal ellentétes állapot, vagy
- c) több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.

(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterületen fekvő telek kialakítása céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak területnagysága, egyéb mérete az építési övezet, övezet előírásait nem elégíti ki.

(3) Közmű elhelyezésének céljára az övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható bármely építési övezetben vagy övezetben.

(4) Lakóterületen újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 m-nél.

(5) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

5. Az építés általános feltételei

6. §

(1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész meglévő épülettömegben belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb jogszabályi és övezeti előírások figyelembevételével.

(2) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsitároló rámpája közterületen nem alakítható ki.

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

7. §

(1) Amennyiben a Szabályozási Terven feltüntetésre került építési hely, az elő-, oldal- és hátsókertet aszerint kell figyelembe venni.

(2) Új épület elhelyezésénél

- a) az előkerti építési határvonalnak a kialakult állapothoz kell igazodni, ennek hiányában az előkert 5,0 m, vagy
- b) saroktelek esetében az előkerti építési határvonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési határvonalához igazodjon.

(3) Szabadon álló beépítés esetén az építési telek oldalkertje az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m.

(4) Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság mértéke, de legalább 6,0 m.

7. Melléképítmények elhelyezésének szabályai

8. §

(1) Az építési övezetekben nem helyezhető el

- a) állattartó épület,
- b) az építési telek hátsókertjében mosókonyha, nyárikonyha, garázs, egyéb tároló épület.

(2) Az építési övezetekben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) kirakatszekrény,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állatól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló, és
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) Lakóterületek építési övezeteiben elhelyezett melléképítmény terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az 5,0 m-t.

(4) Az építési telek előkertjében az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) kerítéssel egybeépített, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló,
- b) közműbecsatlakozási műtárgy.

8. Tereprendezés, támfal, kerítés

9. §

(1) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje, a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan, felfelé vagy lefelé legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.

(2) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé és lefelé legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg a 1,5 m-t. Ettől eltérni kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtott kísérő támfal esetén lehet.

(3) Az utcavonalon a kerítés helye a közterületi határon van, kivéve

- a) a külön megállapodásban rögzített közhasználat céljára átadott telekrész esetében, amikor a szabályozási terv jelöli ki a kerítés helyét és
- b) közterületi kiszabályozással érintett telek esetében, a még végre nem hajtott szabályozási vonalon.

(4) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.

9. Közlekedés, parkolás

10. §

(1) Új épület létesítése esetén az e rendeletben előírt személygépjármű és kerékpár férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.

(2) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(3) Lakó, iroda és igazgatási rendeltetésű épület elhelyezése esetén a szükséges gépjármű-várakozóhelyek legfeljebb 30%-a, de legfeljebb 15 gépjármű-várakozóhely helyezhető el a felszínen.

(4) Újonnan épített teremgarázsban nem alkalmazható olyan emelőgépes parkológép, mely egymástól függetlenül nem használható parkolóállások kialakítását eredményezi.

11. §

(1) A Szabályozási területen e rendelet előírásainak megfelelően kell a rendeltetések kiszolgálásához szükséges parkolóhelyeket kialakítani:

- a) új épület építése, vagy meglévő épület bővítése, átalakítása esetén,
- b) építési tevékenységgel nem járó rendeltetésmódosítás esetén (ideértve a rendeltetési egységek számának megváltoztatását is), vagy
- c) olyan területhasználat folytatása esetén, ami új parkolóhelyek létesítését követeli meg.

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

(3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség részben vagy teljes egészében pénzben megváltható a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

10. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

12. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A Szabályozási területen új épület építése, meglévő épület bővítése vagy rendeltetésváltása csak teljes közműellátás megléte esetén lehetséges.

- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, vagy
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

13. §

- (1) Új vízhálózat csak szennyvízcsatorna-hálózattal együtt építhető.
- (2) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz nem szikkasztható, közműpótló műtűrgyként egyedi biológiai szennyvíztisztító berendezés nem telepíthető.

14. §

- (1) Új csapadékvízvezető-hálózatot elválasztott rendszerű zárt csatornaként kell kiépíteni.
- (2) A Szabályozási területen bármilyen burkolt felület növekedésével járó építési tevékenység esetén a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét a befogadó kezelője által előírt feltételek figyelembevételével kell meghatározni.
- (3) A záportározó túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint lehet a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
- (4) A záportározó egyéb célú hasznosítása csak többlet tárolókapacitás biztosításával valósítható meg.

15. §

- (1) Új villamosenergia- és elektronikus hírközlési ingatlanbekötés csak földalatti csatlakozással létesíthető, akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (2) Háztartási méretű kiserőmű kapacitását meghaladó, megújuló energiahordozó hasznosítású energia termelést szolgáló erőmű a Szabályozási területen nem létesíthető.

11. Táj- és természetvédelem, környezetvédelem

16. §

A Szabályozási területen található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

17. §

- (1) A Szabályozási területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatással vagy megújuló energiaforrásokkal kötelező biztosítani, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembevételével.
- (2) A Szabályozási területen kontakt talajszennyezéssel járó üzemi, szolgáltató tevékenység nem folytatható.
- (3) Új épület elhelyezése során
- a) a fennálló talajszennyezettség megszüntetéséről gondoskodni kell,
 - b) a felső termékeny talajréteget szakszerűen le kell termelni, deponálni kell, amelyet az építés befejezése után, a telken belül elterítve a zöldfelületek kialakításához fel kell használni; a termőföld legfeljebb egy évig deponálható, ezt követően talajjavítással használható fel, és
 - c) szennyezett talajjal, építési törmelékkel terep nem tölthető fel.
- (4) Zajt, vagy rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj vagy rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja

meg. Zenés vendéglátó létesítmény lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított 200 méteren belül nem helyezhető el.

(5) Veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység a vonatkozó jogszabályok szerint, az átmeneti gyűjtés és tárolás szabályainak betartásával végezhető. A Szabályozási területen csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmenti tárolása megengedett, külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása nem megengedett.

(6) A Szabályozási területen nem végezhető olyan építési tevékenység és nem hozható létre olyan létesítmény, amely egészségügyi határértéken felüli légszennyezettséget vagy bűzzel való terhelést okoz.

(7) Új lapostetők létesítése és meglévő lapostetők rekonstrukciója során a tetőfelület 40 m²-t meghaladó részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, amennyiben a meglévő épület szerkezete statikai szakvélemény alapján azt lehetővé teszi.

(8) 100 lakást meghaladó lakóparkok esetében vizsgálni kell a háttér-légszennyezettséget. Ha a háttér-légszennyezettség értéke bármely szennyező komponens esetében meghaladja az éves egészségügyi határértéket, akkor ezen a területen lakóingatlan építése nem lehetséges.

(9) A 100 lakást meghaladó, egyedi gáztüzeléssel megvalósítandó lakóparkoknál modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen kialakuló szennyező gócpontokat (áramlástan vizsgálatok). Amennyiben a mért értékek a határértékeket meghaladják, nem tervezhető egyedi gázfűtés.

(10) Irodaházak és 100 lakást meghaladó lakóparkok 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.

(11) Irodák és lakóparkok építése esetén vizsgálni kell a beruházás által előidézendő hőszigetelés nagyságát. Tervezett beruházás eredményeként újonnan nem alakulhat ki hősziget.

(12) Új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 30%-át helyben termelt megújuló energiából kell fedezni.

12. Zöldfelületek

18. §

(1) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az övezetekben előírt zöldfelületi minimum 50%-át egybefüggő felületként kell kialakítani, amely legfeljebb 3,0 m széles gyalogúttal szakítható meg.

(2) Az építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe a gyepáras talajborítás, a gyepfézagos talajborítás és a 4 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület nem számítható be.

(3) Telken belüli felszíni parkoló esetén minden 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

III. Fejezet Részletes övezeti előírások

13. Beépítésre szánt területek építési övezetei

19. §

A Szabályozási területen a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2-XI),
- b) nagyterjedésű rekreációs és szabadidő terület (K-Rek-XI).

14. Lk-2-XI jelű kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezeteire vonatkozó előírások

20. §

(1) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Lk-2-XI jelű építési övezetekben elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű és
- g) sport.

(3) Lk-2-XI jelű építési övezetek telkein legfeljebb a létesíthető általános célú bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész számú lakó vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

(4) Lk-2-XI jelű építési övezetek telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m² bruttó szintterületen helyezhető el - mely a vendéglátó rendeltetési egységekre nem vonatkozik.

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

(6) Lk-2-XI jelű építési övezetekben 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 biológiaiag aktív zöldfelületként kell kialakítani.

21. §

(1) Lk-2-XI/3 építési övezet telkein lakó rendeltetést tartalmazó épület esetén csak a korlátozott beépítési határértékek alkalmazhatók.

(2) Lk-2-XI/3 és Lk-2-XI/4 jelű építési övezetben a Szabályozási Terven jelölt, korlátozottan beépíthető területen elhelyezett épület esetén

- a) a közterületek és a vasút menti épületraktusok első két szintjén lakó rendeltetés nem létesíthető, és
- b) lakó rendeltetés a harmadik szinttől csak abban az esetben helyezhető el, ha a zajhatás igazoltan a lakó rendeltetési egységekre vonatkoztatott határérték alá csökkenthető.

16. K-Rek-XI jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidő terület építési övezeteire vonatkozó előírások

22. §

(1) A K-Rek-XI jelű építési övezetek a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, aktív pihenést szolgáló területek, melyek elsősorban a sport- és strandlétesítmények, valamint az ezeket kiszolgáló és kiegészítő rendeltetésű létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) K-Rek-XI jelű építési övezetekben elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) iroda,
- b) hitéleti, igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- e) szállás jellegű és
- f) sport.

17. Beépítésre nem szánt területek övezetei

23. §

A Szabályozási területen a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

- a) I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-XI-02),
- b) közpark, közkert terület (Zkp-XI),
- c) folyóvizek medre és partja (Vf-XI).

18. KÖu-XI-02 jelű I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület övezeteire vonatkozó előírások

24. §

(1) KÖu-XI-02 jelű övezet az I. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvízelvezető-rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak.

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

21. Zkp-XI jelű közpark, közkert terület övezeteire vonatkozó előírások

25. §

(1) Zkp-XI jelű övezetekbe a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek tartoznak.

(2) Zkp-XI jelű övezetben épület nem, csak a pihenést, a testedzést szolgáló, valamint a zöldterület fenntartásához tartozó egyéb műtárgyak helyezhetők el.

26. Vf-XI jelű folyóvizek medre és partja övezetre vonatkozó előírások

26. §

(1) Vf-XI jelű övezetbe tartozik a közcélú nyílt vízelvezető árkok és csatornák medre és parti sávja.

(2) Az övezetben kizárólag a vonalas közmű-, valamint a közlekedést és karbantartást szolgáló létesítmények, árvízvédelmi műtárgyak helyezhetők el, a felszíni vízelvezetés fenntartó sávjának a szabadon hagyásával és az átjárhatóságának a biztosításával.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

27. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

28. §

Hatályát veszti

- a) a Budapest XI. kerület, Balatoni út - villamosvonal - (368/1) hrsz. közterület - MÁV vasútvonal által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 22/2002. (VIII. 8.) XI.ÖK rendelet,
- b) a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003. (X. 21.) XI.ÖK rendelet és
- c) a járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 35/2004. (VI. 22.) XI.ÖK rendelet.

dr. László Imre
polgármester

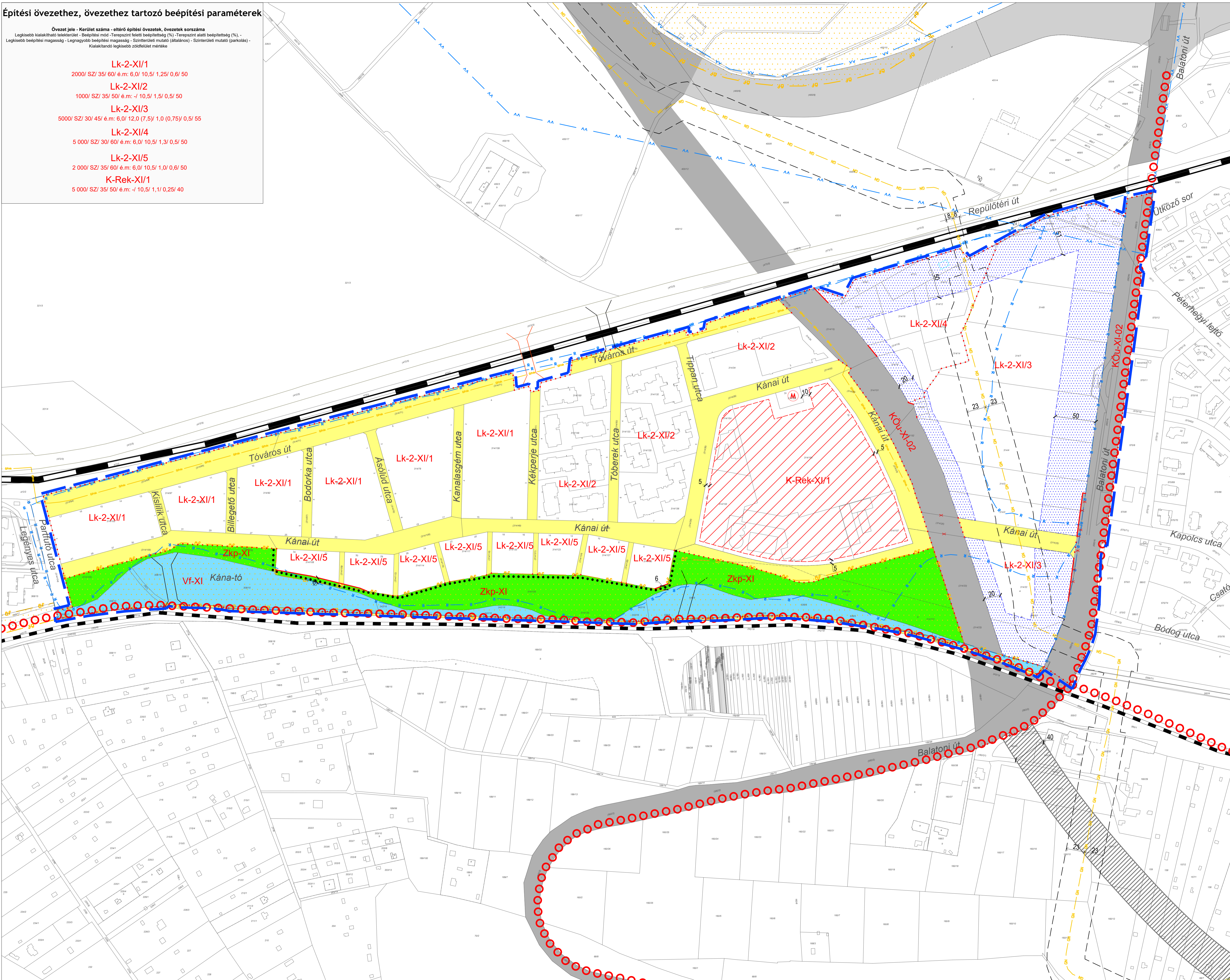
Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

**1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez
Szabályozási Terv**

Építési övezet, övezet tartozó beépítési paraméterek

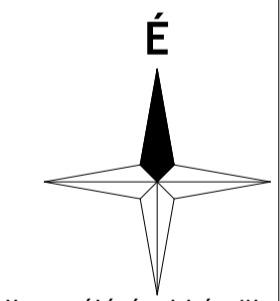
Övezet jele - Kerület száma - eltérő építési övezetek, övezetek sorszáma
 Legkisebb kialakítható telekterület - Beépítési mód - Terepszint feletti beépítettség (%) - Terepszint alatti beépítettség (%) -
 Legkisebb beépítési magasság - Legnagyobb beépítési magasság - Szintirétegi mutató (alfalánco) - Szintirétegi mutató (parkolás) -
 Kiválasztandó legnagyobb zöldfelületi mértéke

- Lk-2-XI/1**
2000/ SZ/ 35/ 60/ é.m: 6,0/ 10,5/ 1,25/ 0,6/ 50
- Lk-2-XI/2**
1000/ SZ/ 35/ 50/ é.m: -/ 10,5/ 1,5/ 0,5/ 50
- Lk-2-XI/3**
5000/ SZ/ 30/ 45/ é.m: 6,0/ 12,0 (7,5)/ 1,0 (0,75)/ 0,5/ 55
- Lk-2-XI/4**
5 000/ SZ/ 30/ 60/ é.m: 6,0/ 10,5/ 1,3/ 0,5/ 50
- Lk-2-XI/5**
2 000/ SZ/ 35/ 60/ é.m: 6,0/ 10,5/ 1,0/ 0,6/ 50
- K-Rek-XI/1**
5 000/ SZ/ 35/ 50/ é.m: -/ 10,5/ 1,1/ 0,25/ 40



JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- 1. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- 1.1. A szabályozás alapelemei**
- Szabályozási vonal
- Méretezés
- Építési övezet/ övezet határa
- Építési övezet/ övezet jele
- I. rendű fút
- Kerületi jelentőségű (egyéb) közlekedési közterület
- Zöldterület
- Vizgazdálkodási terület
- 1.2. A szabályozás másodlagos elemei**
- Építési hely
- Korlátozottan beépíthető terület
- Kötelező megszüntető jel
- Tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogút
- 3. MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK VÉDELLEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉG**
- Védőtávolság
- MŰVI ÉRTÉKVÉDELLEM**
- Műemlék
- Régészeti lelőhely határa
- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM**
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa
- KÖRNYEZETVÉDELLEM**
- Vízminőség-védelmi terület határa
- KÖZMŰ**
- Nagy-nyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték
- 4. IRÁNYADÓ ÉS TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**
- Meglévő felüljáró, hid
- Tervezett felüljáró, hid
- 5. ALAPTÉRKEPI ELEM**
- Meglévő épület
- Meglévő telekhatár
- Alaptérképen nem szereplő, geodéziailag nem bemért épület



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 1024 Budapest Sztilyai E. fasor 13-15 II/5. Tel.: 70/938-3221, 20/913-8575

Településtervezés	Feri Tünde, vezető településrendező tervező (TT/13-1259)	
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Fóthi Annamária, okl. településmérnök Szeitner-Láng Zsófia, okl. településmérnök	
Közlekedés	Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök (TK 01-5282)	
Víziközművek	Tóth Attila, okl. építőmérnök, településmérnök közlekedéstervező XI/6-1 01-10559 (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
Energia- és távközlés	Bíró Attila, okl. építőmérnök (Mk 01-2456) (InfraPlan Kft.) Hanczár Zoltán, okl. gépészmérnök (Mk 01-2418) okl. városépítési - városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	

Bp. XI. kerület, Balatoni út - MÁV vasútvonal - Partfűtő utca - villamosvonal által határolt terület
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
 1. melléklet a .../2023. (...) XI. ÖK. rendelethez

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

Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság		Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke %
				terep-szint felett %	terep-szint alatt %	legkisebb m	legnagyobb m	szmá m ² / telek m ²	szmp m ² / telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)</i>										
Lk-2-XI/1	2000	25	SZ	35	60	6,0	10,5	1,25	0,6	50
Lk-2-XI/2	1000	25	SZ	35	50	-	10,5	1,5	0,5	50
Lk-2-XI/3	5000	50	SZ	30	45	6,0	12,0 (7,5)	1,0 (0,75)	0,5	55
Lk-2-XI/4	5000	50	SZ	30	60	6,0	10,5	1,3	0,5	50
Lk-2-XI/5	2000	25	SZ	35	60	6,0	10,5	1,0	0,6	50
<i>Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidő terület (K-Rek)</i>										
K-Rek-XI/1	5000	40	SZ	35	50	-	10,5	1,1	0,25	40
<i>Közpark, közkert terület (Zkp)</i>										
Zkp-XI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70

SZ - szabadonálló

() a rendelet építési övezeteiben meghatározott eltéréssel alkalmazható határértékek

3. melléklet a .../2023. (...) XI.ÖK rendelethez

A parkolás helyi rendjének szabályozása

		1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani		1 db kerékpár elhelyezését kell biztosítani <u>új építés esetén</u>	
		(x)	(y)	(x)	(y)
Lakás	Minden lakás önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-	1	
	Legfeljebb 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-	1	
	Több, mint 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-	1	
	Minden üdülő önálló rendeltetési (x) egysége után	1	-	1	
Kereskedelem, szolgáltatás	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	75	75
	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	250	250
	Összesen 1000 m ² bruttó szintterületig funkcióváltás, bővítés esetén 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	-	-
	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	20	-	-
Szálláshely	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után <u>új építés esetén</u>	1	-	7	
	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (x) vendégszoba után <u>funkcióváltás, bővítés esetén</u>	2	-	-	-
Vendéglátás	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) <u>új építés esetén</u>	5	-	35	-

	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) <u>funkcióváltás, bővítés esetén</u>	10	-	-	-
Oktatás	Bölcsőde, mini 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	40	-	25	-
	Alap- (kivéve óvoda) és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m ² -e után	20	-	25	-
	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	40	-	25	-
	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	5	50	10	100 *
	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	10	-
	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	20	-	100	-
	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett (x) betegágya után	4	-	50	-
	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	20	-	100	-
	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (x) m ² -e után	500	-	100	-
	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden megkezdett (x) férőhely után	20	-	15	-
	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett (x) m ² nettó alapterülete után	20	-	100	-
	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	-	-	***	-
	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	-	-	****	-

* Legfeljebb 50 db

** Minden megkezdett munkahely után 1 db

*** A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával
azonos darabszám

**** Megállóhelyenként minimum 5 db