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

…../2017. (……...) önkormányzati rendelete

**a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról**

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:

# fejezet

## általános rendelkezések

### A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §
2. Budapest, XI. kerület közigazgatási területén, az e rendelet 1.a mellékletében lehatárolt területhatálya alá tartozó területeken 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),
   1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (továbbiakban Étv),
   2. az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK),
   3. a telekalakításról szóló rendelet,
   4. a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ) és

együttes alkalmazásával lehet.

1. Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.
2. A rendelet mellékletei:
   1. 1.a. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek (KÉSZ-1A tervlap),
   2. 1.a.-jm melléklet: Jelmagyarázat - Szabályozási terv – Szabályozási elemek (KÉSZ-1A/JM tervlap),
   3. 1.b. melléklet: Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (SZT-1B tervlap),
   4. 2. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése,
   5. 3. melléklet:: A parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő mellékletek, amelyen belül:

ea) 3.a. melléklet: Parkolási zónák – térkép,

eb) 3.b. melléklet: Parkolási zónák területi lehatárolása,

ec) 3.c. melléklet: Parkolási előírások a BELSŐ ZÓNA területén,

ed) 3.d. melléklet: Parkolási előírások a HEGYVIDÉKI ZÓNA területén,

ee) 3.e. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA területén.

### Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat

1. §

E rendelet alkalmazásában:

***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 %

***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)

***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.

***Közlekedési zöldfelület:***közlekedési rendeltetésű terület növényzettel fedett, zöldfelületként kialakított és fenntartott része (p.: elválasztó sáv, utak menti zöldfelületek, terelőszigetek).

***Saroktelek***: legalább két szomszédos telekhatáron közterülettel érintkező telek.

***Szabályozási szélesség:***közterületek – meglévő és tervezett – határvonalai közötti távolság.

***Építési munkaállvány:***  építési munkálatok ideje alatt ideiglenesen használt állványzat.

***Telek átlagos lejtése:***a telek lejtésének az épület (beépítetlen teleknél az építési hely) tengelyvonalában mért százalékban kifejezett mértéke

***Törzsátmérő:*** a fa törzsének 1 m magasságban mért átmérője centiméterben

***Útsorfa:*** 220 cm törzsmagasságot és 6 cm törzsátmérőt meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

***Funkció:*** a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés”-ének fogalmával.

***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.

***Kialakult telektömb:*** meglévő, építési telkekből álló kialakult szerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas tömb.

***Közhasználat céljára átadható magánút:***Közhasználatra korlátozás nélkül megnyitott, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek.

***Közhasználat céljára átadható magánterület:***A telek közhasználatra időbeni korlátozás nélkül megnyitott része.

***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).

# fejezet

## ÁLTALÁNOS szabályozó,VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELŐÍRÁSOK

### A városképi illeszkedés általános szabályai

1. §
2. Azilleszkedés általános szabályai csak az építési övezeti paraméterek figyelembevételével alkalmazhatók.
3. Beépítésszempontjábólkialakulttelektömbben azépületelhelyezésénekmódjátazépítési övezetbenmeghatározott,valaminta szabályozási tervenalkalmazottrendelkezésekés az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
   1. Előkertnélküliutcaképikarakternél,azoldalkertitelekhatároknálameglévő épületsíkokhozszükségesigazodni(szabadonálló,oldalhatáronálló,zártsorúsodó beépítési módnál is).
   2. Akötelezőépítésivonaltól,építészetitagolástszolgálva,illeszkedésiszempontból indokoltesetben ellehet térni, de az eltérés az oldalhatárokon takaratlan tűzfalszakaszokat nem keletkeztethet.
   3. Előkertesutcaképikarakternélajellemzőépítésivonalhozkelligazodniújépület elhelyezésénél, azérintett utcaszakasz kialakultelőkertméretét szűkíteni nem lehet.
   4. Foghíjéssaroktelekesetében:azépítésivonalnakilleszkednie kellacsatlakozószomszédos telkekbeépítésénekközterületiépítésivonalaihoz,kivéve,haaszabályozásitervettől eltérően rendelkezik, vagy ha az illeszkedési szempontok az ettől való eltérést indokolják.
4. Már kialakult zártsorú beépítésű területen épület közterület felőli homlokzatmagassága a két oldalról szomszédos, az építési övezet előírásainak megfelelő 2-2 épület magasságának számtani középarányosát legfeljebb 0,5 m-rel lépheti túl. Ennél nagyobb eltérés az építési övezetben megengedett nagyobb beépítési magasság ellenére sem engedélyezett.

### Az épített környezet alakításának és védelmének szabályai, a városkép alakítása

1. §
2. A városképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az adott területegység építészeti karakterének megteremtésére, ill. a kialakult karakter megőrzésére kell törekedni, ezért az illeszkedés tekintetében vizsgálni kell különösen az alábbi építészeti elemeket:
   1. a párkány magasságát, kiülését, folyamatosságát
   2. a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét,
   3. a tetőfelépítmények jellegét, arányát,
   4. a homlokzatok vonalvezetését, plasztikusságát, architektúráját,
   5. a tömegképzés jellegét,
   6. a nyílások arányrendszerét, a teljes homlokzatfelülethez való arányát,
   7. az anyaghasználatot,
   8. az utcai kerítések és ezek nyílásainak megoldását.
3. Új épületben kereskedelmi rendeltetési egység közterületről is látható homlokzatainak legalább fele nyílászárók, vagy üvegfal alkalmazásával, a földszinti homlokzatok legalább 2/3-a kirakatfelületként alakítandó ki.
4. Épület díszkivilágítása és reklámvilágítás a szomszédos, vagy szemközti épület használatát zavaró módon nem alakítható ki.
5. Városkép szempontjából kiemelt ill. helyi jelentőségű területen közterület felőli külső homlokzatsíkon kábel nem vezethető.
6. Közterületről látható homlokzatra klímaberendezés külső egységei és szellőző, valamint kéménycsövek látható módon nem helyezhetők el.

### Környezetvédelmi előírások

### A környezeti elemek védelme

### Zöldfelületek

1. §

Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő zöldfelület és termőtalaj védelméről az építtetőnek kell gondoskodnia.

### Tereprendezés

1. §

Tereprendezés úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 m-es területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, akkor a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.

### Talaj

1. §
2. Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.
3. Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak a vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak megfelelően történhet. A terület kármentesítését az építtetőnek kell elvégeznie.
4. A rendelet hatálya alá tartozó területén kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.

### Levegőminőség

1. §
2. 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.
3. A 100 lakást meghaladó, egyedi gáztüzeléssel megvalósítandó lakóparkoknál modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen kialakuló szennyező gócpontokat (áramlástani vizsgálatok).
4. 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.

### Zajvédelem

1. §

A kerületben új közutak, vasutak mellett a közlekedésből eredő, és határértéket meghaladó zaj és rezgésterhelés továbbterjedésének megakadályozására védőberendezéseket, védőlétesítményeket (zajvédő fal) kell létesíteni. A zajvédelmi létesítmények építése, kialakítása, kezelése, fenntartása a tulajdonos illetve az üzemeltető feladata.

### Vízminőség

1. §
2. Belterületen és karsztos területen új létesítmény szennyvizét közcsatornába kell bevezetni. Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcsatorna hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodni kell.
3. Új tevékenység megkezdésekor az előtisztító létesítését elő lehet írni. Az előtisztításról - szakhatósági ellenőrzés mellett - a keletkeztetőnek kell gondoskodni.
4. Előtisztító csak ellenőrzés mellett üzemeltethető. Az ezekben felfogott szennyezést, szennyvíziszapot a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.
5. Belterületen vezetékes vízellátás csak teljes csatornázottság mellett létesíthető, illetve bővíthető.
6. 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, föld alatti létesítmények elhelyezése csak talajmechanikai szakvélemény alapján, a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.
7. A felszíni vízelvezetési rendszerek csak a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető rendszer és a szivárgó rendszerre vonatkozó vízjogi engedélyek és a befogadó üzemeltetőjének engedélyével/hozzájárulásával kivitelezhetők.
8. A felszínmozgás-veszélyes, mélyfekvésű területek és egyéb építés-alkalmasság szempontjából veszélyes területek esetében 50 m2-t meghaladó alapterületű építményt csak a geológiai adottságokat figyelembe véve lehet építeni.

### Megújuló-energia használata és hőszigethatás

1. §
2. Új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 25 %-át megújuló energiából kell fedezni.
3. Irodák és lakóparkok építése esetén vizsgálni kell a beruházás által előidézendő hőszigethatás nagyságát. Tervezett beruházás eredményekéntújonnannem alakulhat ki hősziget.

### Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások a Dél-budai Keserűvizek területén

1. §
2. Az Egér út- Őrmezei út- Budaörsi út által határolt magas talajvízszintű területeken (1m felett, 1-3m) a talajvíznyomás elleni szigetelés beépítése szükséges.
3. Az Egér út- Őrmezei út- Budaörsi út által határolt területen a talajvíz szulfáttartalma alapján (3000-6000 mg/l) gyengén agresszív, amelyre az épületek alapozásánál tekintettel kell lenni.
4. Az Egér út- Őrmezei út- Budaörsi út által határolt területen az építésalkalmassági térkép szerint a felszínközelben közepes teherbírású területek találhatóak, nagyobb, összefüggő foltokban 1,5 – 5,5 m vastagságú feltöltéssel. Amennyiben az építés 15º-nál meredekebb lejtő laza üledékekre esik, gyengíti a felszínközeli közepes teherbírású területek adottságait, e területeken különös gondot kell fordítani az építési térszín kialakítására.
5. Az Egér út- Őrmezei út- Budaörsi út által határolt területen az építési víztelenítések alkalmával kitermelt vizek minőségének ellenőrzése a környezetvédelmi határértékek alapján szükséges, mert egyes paraméterek helyenként túllépték a „B” szennyezettségi határértéket és a kitermelt víz ennek következtében változatlan minőségben sem a rétegbe nem táplálható vissza, sem pedig a csatornába nem engedhető be.

### Közművek elhelyezésének általános előírásai

1. §
2. Gáznyomásszabályozót beépítésre nem szánt belterületen csak terepszint alatt lehet elhelyezni.
3. Új belterületi közterületek kialakítása esetén föld feletti fektetésűvezetékes közműhálózat nem tervezhető, a meglévő föld feletti vezetésű vezetékek rekonstrukciója során azokat, a meglévő fák gyökérzetét megvédő módon, földkábelre kell cserélni.
4. Közcélú elektronikus hírközlési berendezések:
   1. önálló antenna és antennatartó építmények, (tornyok) nem helyezhetők el építési övezettől függetlenül világörökség területén, Vt-V, Vi-1, Vi-2, Vi-3, Ln-1, Ln-2, Ln-T, valamint közlekedési célú és a városképileg kiemelt és helyi jelentőségű területeken,
   2. 4 méternél nem magasabb antenna, antenna tartószerkezet az épületek tetőszerkezetén elhelyezhető Vt-V, Vi-1, Vi-2, Vi-3, Ln-1, Ln-2, Ln-T övezetekben,
   3. elektronikus hírközlési és egyéb sugárzó berendezések csak háttérsugárzás előzetes bemérése után helyezhetők el és csak abban az esetben, ha az egészségügyi határértéket beüzemelése után sem haladja meg a terület sugárzási értéke.
5. A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezetéket, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.
6. A felszín alatti közművek esetében a (4) bekezdésben foglaltaktól abban az esetben lehet eltérni, ha a felhagyott közmű kivétele élő fának a gyökérzetét sértené.
7. A TSZT 2015 alapján változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

### Parkolók-felületek kialakítására vonatkozó szabályok

1. §
2. Telken belüli felszíni parkoló csak fásított formában létesíthető 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.
3. Amennyiben az építési telek az építési övezetben előírt feltételekkel beépíthető vagy további építést tesz lehetővé, és a felszíni parkoló nem az egyes rendeltetésekhez előírt személygépkocsi mennyiség elhelyezésére szolgál, de nem P+R parkoló, abban az esetben az (1) bekezdésben foglaltaktól el lehet térni.
4. A parkoló felületek, mélygarázsok és parkolóházak kialakítása során parkológép nem alkalmazható

### Légi közlekedésre vonatkozó szabályok

1. §

Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Eü-XIterületen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi,államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

### P+R parkolók kialakítására vonatkozó szabályok

1. §
2. Az 1.a. mellékleten „Meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhelyszámmal)” jelöléssel megadott területen belül az előírt minimális P+R férőhelyszám ütemezetten is kialakítható.
3. Az 1.a. mellékleten „Meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhelyszámmal)” jelöléssel megadott területen belül,
   1. a Vt-M-XI-06, a Vt-M-XI-07 és a K-Közl-XI-04 építési övezetekben a meghatározott általános szintterületi mutató értékből (szmá) minimum 0,25 értéket,
   2. a Vt-M-XI-04, a Vt-M-XI-09 és a K-Közl-XI-01 építési övezetekben a meghatározott általános szintterületi mutató értékből (szmá) minimum 0,65 értéket,

kizárólag P+R parkolófelületek építésére lehet felhasználni.

### Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

1. §
2. Önálló és épülethez kapcsolódó üzemanyagtöltő állomás –városkép szempontjából kiemelt területek kivételével – KÖu, Vi és Gksz jelű övezetekben elhelyezhető.
3. Gksz-2-XI övezetben önálló üzemanyagtöltő állomás létesítése esetén az övezetben előírt legkisebb telekmérettől el lehet térni, de a telek mérete ebben az esetben sem lehet kisebb 1000 m2-nél.

### Elektromos gépjármű töltőállomás elhelyezésének általános szabályai

1. §
2. 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 elektromos gépjármű töltőállomás kiépíthető legyen a burkolat megbontása nélkül.
3. 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 elektromos gépjármű töltőállomással kell ellátni.

### A telekalakítás helyi szabályai

1. §
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen a telekalakítások az egyéb vonatkozó szabályok betartásával, de ütemezetten is végrehajthatók.
3. Atelekalakításszempontjábólkialakultállapot, tömbesetén–erendeletésa szabályozásiterv eltérő rendelkezése hiányában– új építési telket kialakítani csak akkor lehet, ha:
   1. az új kialakuló építésitelek elériaz övezetremeghatározott legkisebb telekterületet,
   2. az új építési telek a területrendeltetésének megfelelőhasználatra alkalmas,
   3. alétrejövőújépítésitelkekaz építési sávbanmérttelekszélessége zártsorúbeépítéseseténelériamin.8,0m-t,oldalhatáronállóbeépítéseseténeléri a12m-t,szabadonállóbeépítéseseténeléri a 14m-t,
   4. aközművesítésiokokbólvagyközműlétesítményelhelyezéseérdekében,valamint nyomvonaljellegűépítmény,egyébkiszolgálóút,kerékpárút,gyalogútátvezetéséhez,

parkoló létesítéséhez szükséges.

* 1. beépítettségeésbeépíthetőségeaszomszédosingatlanokhasználatát,beépítésétnem korlátozza,
  2. a közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről gépjárművel közvetlenül megközelíthető,vagymagánútikapcsolattalrendelkezik,ésaközművekkeltörténőellátása biztosított vagy biztosítható.

1. A meglévő telkek méretei a már kialakult telektömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telekméretektől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírtaknak megfelelően lehet.
2. Kötelező telket alakítani az ingatlant érintő építési, rendeltetési mód változási igényt megelőzően:
   1. tervezett szabályozásivonallal metszett telkek esetében, a szabályozási vonal mentén,
   2. tömbbelsőben telekcsoport (6-nál több új építési telek kialakításakor) és a telekcsoportot kiszolgáló köz-, vagy magánút kapcsán, telekalakítási terv alapján.
3. A tervezési területen meglévő és tervezett belterületén új nyúlványos telek az alábbi feltételekkelabban az esetben alakítható ki, ha a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható, de a telek legkisebb szélessége ezt másképp nem teszi lehetővé.
4. At (5) bekezdés alkalmazása szabadonálló beépítésű lakó építési övezetben, abban az esetben lehetséges, ha minden telek szabadonálló beépítési módja biztosított.
5. A (4) bekezdés szerint kialakuló nyél az alábbi paraméterekkel alakítható ki:
   1. lakótelekesetén 2 db lakásig legalább 4 m, 6 db lakásig legalább 6 m széles, s maximum 50,0 m hosszú,
   2. ipari, kereskedelmiés gazdasági, vagy vegyesterületen legalább 8 m széles,
6. Egymás mellett újonnan legfeljebbkét teleknyél vagy két magánút létesíthető.
7. 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.
8. §
9. A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be:
   1. lakóterületen létesítendő magánút, ha csak lakó rendeltetésű épület létesül a kiszolgálandó területen:

aa) min. 6 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,

ab) min. 8 m, ha 6-nál több lakást szolgál ki.

* 1. gazdasági területen az új magánút szélessége:

ba) min. 10 m lehet egy telek kiszolgálása esetén,

bb) min. 12 m, ha legfeljebb 4 db telket szolgál ki,

bc) min. 14 m, ha 4 db teleknél többet szolgál ki.

* 1. Ha a közterület szélesítése magánút kiegészítéssel biztosítható, akkor a fenti minimális szélességi méretek a közút és a magánút együttes méreteként is létrejöhet.

### A közhasználat céljára átadható területekre vonatkozó szabályok

1. §
2. Közhasználat céljára átadható területeken a településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel, de a közterületekre vonatkozó egyéb szabályok betartásával lehet építési tevékenységet folytatni.
3. Ingatlan közhasználat céljára átadható területén a közlekedési rendeltetés számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető és üzemeltethető.
4. Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kikterületfelhasználási egységekkivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalomszámára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepettölthet be.

### Építés általános szabályai

1. §
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen az építési övezetek és övezetek közművesítettség szempontjából csak teljesen köművesítettek lehetnek.
3. Az építési övezetekben szabadonálló beépítés esetén az előírt legkisebb telekméret 1,5-szeresénél nagyobb telekre helyezhető el több épület.
4. KÖu-1 – jelű (Országos és összvárosi kerületközi jelentőségű közlekedési célú terület) útvonalak mentén (előkerttel rendelkező szabadonálló beépítésű lakóterületek kivételével) épület földszintjének utca felőli oldalán lakás nem létesíthető.
5. Lakóterületen épület bruttó alapterülete az övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető épület alapterület legfeljebb kétszerese lehet.
6. 1 ha-nál nagyobb beépítetlen, vagy 5 % alatti beépítettségű telek beépítése esetén az övezetben előírt zöldfelületi minimum felét egybefüggő felületként kell kialakítani és ezt a telekmegosztásnál is figyelembe kell venni. Közpark esetében az egybefüggő zöldfelületen belül sétány, futópálya kialakítható.
7. A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m2-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, kivéve ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik.
8. Az 1.a. mellékleten szereplő meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonallal jelölt vonalakon annak legalább 50%-ára vagy attól az építési hely irányába mért minimum 10 méter széles területsávon belül az elhelyezni kívánt épület homlokzatának legalább egy szintjét kell helyezni.

### Melléképítmények elhelyezésének szabályai

1. §
2. A telek 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:
   1. közmű becsatlakozási műtárgy,
   2. kerti építmény,
   3. hulladéktárolót.
3. Ln-1-XI, Ln-2-XI, Ln-3-XI, Ln-T-XI, Vi-1-XI, Vi-2-XI, Vi-3-XI építési övezetekben hulladéktárolót önálló építményként nem lehet elhelyezni.
4. Lk-1-XI építési övezetben hulladéktárolót önálló építményként csak kerítéssel egybeépítve lehet elhelyezni.
5. Melléképítmény legmagasabb pontja lakóterületek esetében ( Ln-…, Lk-… építési övezetek) 5 m magasan lehet.

### Állattartó építmények elhelyezésének szabályai

1. §
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen nagyhaszonállat, kishaszonállat, prémes állat és baromfi tartó építmény nem helyezhető el, kivéve sport célú ló tartásra szolgáló építmény, kizárólag Ek-…, közjóléti erdő övezetben.
3. Haszonállat (nagyhaszonállat, kishaszonállat, prémes állat, baromfi) tartó, valamint kutyatenyésztő építmény nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és közművelődési intézmények, bölcsöde, gyerekjátszótér, vízmű telkének 50 méteres körzetén belül nem helyezhető el.
4. Állatkifutó és állattartó építmény elhelyezése esetén a vízbázisokra vonatkozó előírásokat be kell tartani.

### Zöldfelületek beszámíthatóságának szabályai

1. §
2. Az építési övezetben és övezetben az állandó parkolásra kijelölt terület kivételével– zöldfelület az alábbi szabály szerint számítható be:
   1. gyeprácsos talajborítás 10%-a,
   2. gyephézagos talajborítás 5%-a.
3. A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m2-ére számítva kétszintesnek minősül, ha:
   1. legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró növényzet van, vagy
   2. legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, valamint legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje van.
4. A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m2-ére számítva háromszintesnek minősül, ha:
   1. legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, és
   2. legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
   3. a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepítése.

### Alkalmazható beépítési módokra vonatkozó szabályok

1. §
2. Az e rendelet hatálya alá tartozó területen a telkek beépítési módja lehet:
   1. zártsorú, észártsorusodóhézagosan zártsorú,
   2. oldalhatáron álló,
   3. ikresen csatlakozó,
   4. szabadon álló.

### Zártsorú beépítési

1. §
2. Zártsorú beépítési módnál új épület létesítése esetén az oldalhatáron álló szomszédos tűzfalhoz oly módon kell csatlakozni, hogy annak közterület felől látható részét takarja.
3. 50 m-t meghaladó szélességű telken, épület az OTÉK előírásoknak megfelelő oldalkert kialakításával elhelyezhető, ha meglévő szomszédos tűzfal nem marad takaratlanul.
4. Előkert hiányában épület utcai homlokzatán legfeljebb a homlokzatszélesség 1/3-án, illetve legfeljebb 2 db garázskapu, vagy garázslehajtó létesíthető.
5. Azépületekzártsorahelyenként,legalább10,0m­esépületközzelmegszakadhat. Amennyiben azépületközterületekéttelekreesik,abbóllegalább30%­ának,deminimum3,0mszélesrésznekegytelekrekellesnie.
6. Zártsorúbeépítésűterületekenameglévőépületekrekonstrukciójánál,illetveazelhelyezésre kerülőújépületeképítészetikialakításánálazadottkörnyezetrejellemzőépítészetiritmusokkalvaló harmóniátbiztosítani kell.Rekonstrukciónál meg kell tartani, illetvetovábbkellvinniazépítészeti hangsúlyokatazátépítésselérintettrészeken.Újépületépítésénélazarányok,tagolásokilleszkedő ritmusát kell biztosítani.
7. Zártsorútömbökönbelülatelkekalatt,telekhatárokonáthúzódó,szintalattiteremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.
8. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben, amennyiben a beépítési mód zártsorúan van meghatározva, s az építési telek nem éri el az 1000 négyzetmétert a saroktelkek esetében az építési telekre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett és alatt, valamint a szintterületi mutató értékek is 1,5-szeres értékkel vehető figyelembe, valamint a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke ugyan ilyen mértékben csökkenthető.

### Oldalhatáron álló beépítés

1. §
2. Oldalhatáronállóbeépítésimódhoztartozóépítésihely,atájolásszempontjábólkedvezőtlen oldalhatár és oldalkertközött helyezkedik el, ahol az építési helyenbelül az épület az oldalhatártóllegfeljebb3,0m-nélkisebbtávolságrahelyezhetőel,aszabályozásiterveltérő rendelkezése hiányában.

### Ikres beépítés

1. §
2. Azikresbeépítésűépítést szabályozóövezetekbenmeglévőépületetátalakítani,bővíteni,felújítaniazalábbi feltételekkel lehet:
   1. az előkert mélysége mindkét telek esetén azonos kell legyen, vagyis a közterület felőli építési vonalnak azonosnak síkba kell esnie,
   2. az újonnan beépülő ikresen csatlakozó épületek gerincvonala, párkányvonala, tetőhajlásszöge és anyaghasználata azonos legyen,
   3. már meglévő beépítés átalakítása esetén a gerincvonal, a párkányvonal és a tetőhajlásszög megtartására törekedni kell.

### Szabadon álló beépítés

1. §

Amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli az előkert méretét az építési övezetre és egyéb jogszabályban előírtaknak megfelelően kell kialakítani.

### Az építési hely; az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

1. §
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen – a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában–az előkertméretéta tömbben kialakult állapotnak megfelelően,aszomszédostelkekelőkertjeinekméretéhezigazodóankell megállapítani.Kialakultkertesutcaszakaszoknálazutcaszakaszrajellemzőelőkertmélységa meghatározó.
3. Előkert nélküli utcaszakaszokon a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában.

### A beépítettség meghatározása

1. §

Abban az esetben, ha az építésihely–a szabályzatvagya szabályozásitervalapján– kisebb a megengedettövezeti beépítésihatárértéknél,azépítésihelyáltalkijelöltterületnagyságát kell figyelembe venni.

### A terepfelszínen és terepszint alatti beépítettség és a beépítési hely meghatározása

1. §
2. Az építési teleken terepszint alatti új beépítés mértékét a szabályozási terv és az övezeti paraméterek tartalmazzák.
3. Afelszínalattiújbeépítésiscsakazépítésihelyenbelüllétesítendő–kivétve haerrőla szabályozásiterv máskéntnemrendelkezik–,úgy,hogyaz oldalsó telekhatáregyikéna csapadékvíz,vagy rétegvízelvezetését biztosítani kell.
4. Magántelken létesített terepszintalattigépkocsitároló rámpájaközterületennem alakíthatóki.
5. Közterületen terepszint alatt:
   1. szabályozási terven jelölt építési helyen,
   2. a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerint

építhető gépjárműtároló,közműlétesítmény.

### Kerítés létesítésének szabályai

1. §
2. Az utcavonalon a kerítéshelyeaközterületi határon van, kivéve
   1. a külön megállapodásban rögzített közhasználat céljára átadott telekrész esetében, amikor a szabályozási terv jelöli ki akerítés helyét,
   2. közterületikiszabályozássalérintetttelekesetében,amégvégrenemhajtottszabályozási vonalon.
3. A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
4. Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást vagy kerítést átlátható módon kell kialakítani.
5. Üveg, vagy műanyagfelületek kerítésként nem alkalmazhatóak, kivéve a főútvonalak menti zajvédő falakat.

### Zavaró hatású építmények elhelyezésének szabályai

1. §
2. A lakosság nyugalmának biztosítása érdekében – a környezetet zavaró hatású tevékenységre szolgáló új építmény nem helyezhető el, meglévő bővítése, átalakítása, vagy meglévő épület használati módjának ilyen célú megváltoztatása nem engedélyezhető lakóterületi és üdülőterületi építési övezetekben, illetve ezekkel közvetlenül szomszédos építési övezetekben.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Zenés vendéglátó létesítmény az építési övezetekben és övezetekben, meglévő lakóépület, lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra helyezhető el.

### Szintterületi mutató számítására vonatkozó szabályok

1. §

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.

### Magasépületek elhelyezésének szabályai

1. §
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen magasépületet csak olyan építési helyen és kontúron belül lehet, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki.
3. A magasépületekre vonatkozó szintterületi mutató többletértékeket az építési övezeteken belül (általános és parkoló rendeltetések esetében is) csak olyan telek esetében lehet figyelembe venni, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére kijelölt területet ábrázol.
4. Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv az építési helyen belül magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki, de nem határoz meg erre vonatkozóan szintterületi többletértéket (szmá+ és szmp+), ott30 méter alatt és felett együttesena 30 méterig meghatározott (szmá és szmp) érték vehető figyelembe.
5. A szabályozási terven a magasépület elhelyezésére szolgáló részen belül az épület legmagasabb pontja a szabályozási terven feltüntetett (élp – épület legmagasabb pontja) érték lehet
6. Magasépületekesetében a 30 méter feletti szinteknél az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok nem lehetnek közelebb 30 méternél.

# fejezet

## A PARKOLÁS BIZTOSÍTÁSÁNAK MÓDJÁRA, A PARKOLÓHELY-ÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGÉRE ÉS ANNAK MEGVÁLTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

### Általános rendelkezések

1. §
2. Az e rendelet hatálya alá tartozó területen a III. fejezetben szabályozott módon lehet a rendeltetések kiszolgálásához szükséges parkolóhelyeket kialakítani:
   1. új épület, építmény építése, létesítése, vagy meglévő épületet bővítése esetén,
   2. építési engedélyt igénylő, rendeltetésmód változással járó építmény-átalakításaesetén, vagy
   3. olyan építési tevékenységgel nem járó rendeltetésmódosítás végrehajtása esetén, vagy
   4. olyan területhasználat folytatása esetén,

ami új parkolóhelyek létesítését követeli meg.

1. A parkolóhely-létesítési kötelezettség – az (5) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
2. A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – 500 m-en belüli meglévő vagy újonnan létesülő közterületi parkolóban, vagy közterületi mélygarázsban, vagy parkoló-garázsban történő – parkolással való kiváltására, valamint pakolóhely létesítési engedmény igénybevételére – a rendeletben meghatározottak szerint, a (5) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – van mód.
3. Az (5) bekezdés szerinti esetekben a parkolóhely-létesítési kötelezettség alóli engedmény mértékét, a megváltás módját *a személygépjármű várakozóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló* helyi rendelet szabályozza.
4. A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a következő esetekben, ha:
   1. meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben ésszerűen nem alakítható ki, illetve az Építtetőtől a kialakítás nem várható el,
   2. meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható és/vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető,
   3. a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé,
   4. a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel,
   5. a telken értékvédelem alatt lévő épület áll és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését,
   6. a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését.

### Területileg differenciált parkolási zónák

1. §
2. 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.
3. A rendelet hatálya alá tartozó területen a parkolásszabályozás szempontjából a 3. sz. mellékletben rögzített, eltérő terület-felhasználás, valamint a különböző építményfajták, rendeltetési egység típusok, illetőleg azok rendeltetési mód változása szerint kell az egyes telkeken biztosítandó parkoló-férőhelyeket számítani.
4. A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendők.

# fejezet

## RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### LAKÓTERÜLETEK

### Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei

### Ln-1-XI

### Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Ln-1-XI jelű**Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **párkánymagasság**  **(pm)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Ln-1-XI-01** | **600** | **16** | **Z** | **50** | **65** | **12,5** | **16,0** | **3,50** | 3,00 | 0,50 | 0 | 0 | **25** |
| **Ln-1-XI-I-01** | **1.500** | **25** | **Z** | **50** | **65** | **6,0** | **25,0** | **3,65** | 3,15 | 0,5 | 0 | 0 | **35** |

1. Az Ln-1-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
2. Az Ln-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. lakó rendeltetés
   2. kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
   3. hitéleti,nevelési, oktatási,egészségügyi, szociális rendeltetések,
   4. kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
   5. szállás jellegű rendeltetés,
   6. igazgatás és iroda rendeltetés,
   7. sport rendeltetés.

### Ln-2-XI

### Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Ln-2-XI jelű**nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság (ém) párkánymagasság**  **(pm)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m) | (m) |  | (%) | (%) | | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Ln-2-XI-01** | **600** | **16** | **Z** | **50** | **65** | | **pm:**  **12,5** | **pm:**  **16,0** | **2,25** | 1,50 | 0,75 | 0 | 0 | **35** |
| **Ln-2-XI-02** | **600** | **16** | **SZ** | **30** | **30** | | **ém:**  **6,0** | **ém:**  **15,0** | **1,50** | 1,00 | 0,5 | 0 | 0 | **50** |
| **Ln-2-XI-03** | **600** | **18** | **Z** | **60** | **75** | | **pm:**  **12,5** | **pm:**  **23,0** | **3,25** | 2,25 | 1,00 | 0 | 0 | **25** |
| **Ln-2-XI-04** | **1000** | **18** | **Z** | **35** | **50** | | **pm:**  **4,5** | **pm:**  **23,0** | **3,75** | 2,5 | 1,25 | 0 | 0 | **45** |
| **Ln-2-XI-05** | **1000** | **25** | **Z** | **60** | **75** | | **pm:**  **13,0** | **pm:**  **16,0** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | **20** |
| **Ln-2-XI-I-01** | **1500** | **25** | **Z** | **50** | **65** | | **ém:**  **6,0** | **ém:**  **22,0** | **2,25** | 1,5 | 0,75 | 0 | 0 | **35** |
| **\*Ln-2-XI-U-01** | **K** | **K** | **SZ** | **50** | | **65** | **ém:**  **12,5** | **ém:**  **18,0** | **3,50** | 3,25 | 0,25 | 0 | 0 | **35** |

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

1. Az **Ln-2-XI jelű** építési övezetek a nagyvárosiasjellemzően zártsorú, keretes beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
2. Az **Ln-2-XI jelű** építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. lakó rendeltetés
   2. kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
   3. hitéleti,nevelési, oktatási,egészségügyi, szociális rendeltetések,
   4. kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
   5. szállás jellegű rendeltetés,
   6. igazgatás és iroda rendeltetés,
   7. sport rendeltetés.

### Ln-3-XI

### Nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területeképítési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Ln-3-XI jelű**nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság (ém) párkánymagasság**  **(pm)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Ln-3-XI-01** | **2000** | **35** | **Z** | **40** | **60** | **pm:**  **16,0** | **pm:**  **23,0** | **4,70** | 3,25 | 1,45 | 0 | 0 | **35** |
| **Ln-3-XI-02** | **5000** | **45** | **SZ** | **35** | **35** | **ém:**  **13,0** | **ém:**  **20,0** | **3,25** | 2,25 | 1,00 | 0 | 0 | **36** |

1. Az Ln-3-XI jelű építési övezetek a nagyvárosiasjellemzően szabadonállóbeépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
2. Az Ln-3-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. lakó rendeltetés
   2. kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
   3. hitéleti,nevelési, oktatási,egészségügyi, szociális rendeltetések,
   4. kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
   5. szállás jellegű rendeltetés,
   6. igazgatás és iroda rendeltetés,
   7. sport rendeltetés.

### Ln-T-XI

### Nagyvárosias telepszerű beépítésű területeképítési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Ln-T-XI jelű**nagyvárosiastelepszerű beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  |  | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **\*Ln-T-XI-U1-01** | **K** | **K** | **K** | **15** | **20** | **4,5** | **30,0** | **2,00** | 1,50 | 0,50 | 0 | 0 | **50** |
| **\*Ln-T-XI-U1-02** | **K** | **K** | **K** | **20** | **25** | **4,5** | **30,0** | **2,20** | 1,65 | 0,55 | 0 | 0 | **45** |
| **\*Ln-T-XI-U1-03** | **K** | **K** | **K** | **20** | **25** | **4,5** | **30,0** | **2,30** | 1,75 | 0,55 | 0 | 0 | **45** |
| **\*Ln-T-XI-U1-04** | **K** | **K** | **K** | **25** | **30** | **4,5** | **30,0** | **2,95** | 2,20 | 0,75 | 0 | 0 | **45** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **\*Ln-T-XI-U2-01** | **K** | **K** | **K** | **30** | **35** | **4,5** | **16,5** | **2,40** | 1,80 | 0,60 | 0 | 0 | **40** |
| **\*Ln-T-XI-U2-02** | **K** | **K** | **K** | **20** | **25** | **4,5** | **16,5** | **1,65** | 1,20 | 0,45 | 0 | 0 | **45** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Ln-T-XI-GK-01** | **K** | **K** | **K** | **45** | **45** | **4,5** | **6,0** | **0,60** | 0,6 | 0 | 0 | 0 | **20** |
| **Ln-T-XI-GK-02** | **1500** | **20** | **K** | **80** | **-** | **4,5** | **6,0** | **0,80** | 0,8 | 0 | 0 | 0 | **10** |
| **Ln-T-XI-GK-03** | **1000** | **25** | **SZ** | **35** | **35** | **6,0** | **12,0** | **1,60** | 1,25 | 0,35 | 0 | 0 | **35** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Ln-T-XI-T-01** | **2000** | **18** | **Z** | **35** | **35** | **4,5** | **18,0** | **2,60** | 1,95 | 0,65 | 0 | 0 | **35** |
| **Ln-T-XI-T-02** | **1000** | **20** | **SZ** | **35** | **35** | **4,5** | **16,0** | **2,35** | 1,75 | 0,60 | 0 | 0 | **35** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Ln-T-XI-I-01** | **3000** | **25** | **SZ** | **35** | **35** | **4,5** | **7,5** | **0,50** | 0,50 | 0 | 0 | 0 | **40** |
| **Ln-T-XI-I-02** | **2500** | **25** | **SZ** | **45** | **45** | **6,0** | **20,0** | **2,25** | 1,75 | 0,50 | 0 | 0 | **35** |
| **Ln-T-XI-I-03** | **5000** | **40** | **SZ** | **35** | **35** | **4,5** | **12,0** | **0,65** | 0,65 | 0 | 0 | 0 | **35** |
| **Ln-T-XI-I-04** | **2000** | **25** | **SZ** | **35** | **40** | **6,0** | **18,0** | **1,50** | 1,25 | 0,25 | 0 | 0 | **40** |
| **\*Ln-T-XI-I-05** | **1500** | **18** | **SZ** | **40** | **40** | **4,5** | **7,5** | **0,80** | 0,80 | 0 | 0 | 0 | **30** |
| **Ln-T-XI-I-06** | **3000** | **25** | **SZ** | **35** | **35** | **4,5** | **8,5** | **0,60** | 0,60 | 0 | 0 | 0 | **25** |
| **Ln-T-XI-I-07** | **2500** | **25** | **SZ** | **45** | **45** | **6,0** | **20,0** | **2,15** | 1,65 | 0,50 | 0 | 0 | **35** |

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

1. Az Ln-T-XI jelű építési övezetek a nagyvárosiastelepszerű beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
2. Az Ln-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. lakó rendeltetés
   2. kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
   3. hitéleti,nevelési, oktatási,egészségügyi, szociális rendeltetések,
   4. kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
   5. szállás jellegű rendeltetés,
   6. igazgatás és iroda rendeltetés,
   7. sport rendeltetés.
3. Ln-T-XI jelű építési övezetekben rendeltetés változás esetén a földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el.

### Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

### Lk-1-XI

### Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Lk-1-XI jelű**kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési övezet jele** | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Lk-1-XI-01** | **400** | **10** | **Z** | **50** | **60** | **6,0** | **10,5** | **2,25** | 1,50 | 0,75 | 0 | 0 | **35** |
| **Lk-1-XI-02** | **400** | **10** | **Z** | **65** | **65** | **8,0** | **12,5** | **2,25** | 1,50 | 0,75 | 0 | 0 | **25** |
| **Lk-1-XI-03** | **400** | **10** | **Z** | **40** | **50** | **6,0** | **10,5** | **2,10** | 1,40 | 0,70 | 0 | 0 | **30** |
| **Lk-1-XI-04** | **400** | **10** | **Z** | **40** | **45** | **6,0** | **12,5** | **1,75** | 1,25 | 0,50 | 0 | 0 | **40** |
| **Lk-1-XI-05** | **400** | **10** | **Z** | **40** | **50** | **6,0** | **10,15** | **1,75** | 1,25 | 0,50 | 0 | 0 | **25** |
| **Lk-1-XI-06** | **600** | **14** | **Z** | **45** | **50** | **6,0** | **10,5** | **1,75** | 1,25 | 0,50 | 0 | 0 | **25** |
| **Lk-1-XI-07** | **600** | **18** | **SZ** | **30** | **30** | **6,0** | **9,0** | **1,20** | 0,80 | 0,40 | 0 | 0 | **40** |
| **\*Lk-1-XI-U-01** | **K** | **K** | **SZ** | **35** | **40** | **6,0** | **12,5** | **2,15** | 1,45 | 0,7 | 0 | 0 | **35** |

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

1. Az **Lk-1-XI jelű** építési övezetek a kisvárosias, jellemzően zártsorú 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:
   1. lakó rendeltetés
   2. kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
   3. hitéleti,nevelési, oktatási,egészségügyi, szociális rendeltetések,
   4. kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
   5. szállás jellegű rendeltetés,
   6. igazgatás és iroda rendeltetés,
   7. sport rendeltetés.

### Lk-2-XI

### Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Lk-2-XI jelű**kisvárosias, jellemzően szabadonállóbeépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Lk-2-XI-01** | **800** | **20** | **SZ** | **35** | **50** | **6,0** | **12,5** | **1,75** | 1,25 | 0,50 | 0 | 0 | **50** |
| **Lk-2-XI-02** | **600** | **16** | **SZ (I)** | **40** | **65** | **6,0** | **10,5** | **1,25** | 0,75 | 0,50 | 0 | 0 | **45** |
| **Lk-2-XI-03** | **600** | **16** | **Z** | **40** | **50** | **6,0** | **12,5** | **1,90** | 1,40 | 0,50 | 0 | 0 | **45** |
| **Lk-2-XI-04** | **1000** | **18** | **SZ** | **25** | **35** | **3,0** | **7,5** | **1,00** | 0,65 | 0,35 | 0 | 0 | **55** |
| **Lk-2-XI-05** | **1000** | **18** | **O** | **20** | **35** | **-** | **9,0** | **1,00** | 0,65 | 0,35 | 0 | 0 | **65** |
| **Lk-2-XI-06** | **3500** | **25** | **SZ** | **30** | **45** | **-** | **12,5** | **1,75** | 1,25 | 0,5 | 0 | 0 | **45** |
| **Lk-2-XI-07** | **1000** | **20** | **SZ** | **30** | **40** | **6,0** | **9,5** | **1,25** | 0,75 | 0,5 | 0 | 0 | **50** |
| **Lk-2-XI-08** | **2000** | **25** | **SZ** | **35** | **40** | **6,0** | **12,5** | **1,25** | 0,75 | 0,5 | 0 | 0 | **50** |
| **Lk-2-XI-09** | **400** | **12** | **Z** | **40** | **50** | **6,0** | **10,5** | **1,75** | 1,25 | 0,50 | 0 | 0 | **55** |
| **Lk-2-XI-I-01** | **3000** | **K** | **SZ** | **30** | **50** | **6,0** | **9,0** | **0,75** | 0,50 | 0,25 | 0 | 0 | **45** |

1. Az **Lk-2-XI jelű** építési övezetek a kisvárosias, jellemzően szabadonállóbeépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
2. Az **Lk-2-XI** jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. lakó rendeltetés
   2. kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
   3. hitéleti,nevelési, oktatási,egészségügyi, szociális rendeltetések,
   4. kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
   5. szállás jellegű rendeltetés,
   6. igazgatás és iroda rendeltetés,
   7. sport rendeltetés.
3. Az Lk-2 övezetek beépítésénél a Dél-Budai Keserűvíztelepek Vízbázis hidrogeológiai B védőterületére eső területeken a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelmére vonatkozó jogszabályban foglalt előírások szigorúan betartandók.
4. Az **Lk-2-XI** jelű építési övezetben, amennyiben a beépítési mód oldalhatáronálló, de a építési telek szélessége eléri a 22,0 métere, abban az esetben a beépítés szabadonállóan módon is elhelyezhető.
5. **Lk-2-XI-05** jelű építési övezetben oldalhatáron álló beépítés elhelyezése esetén az irányadó oldalhatár az észak-nyugati, ezért az épületeket erre az oldalhatárra lehet helyezni.

### VEGYES TERÜLETEK

### Településközponti területek építési övezetei

### Vt-M-XI

### Mellékközpont területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Vt-M-XI jelű**mellékközpont területek építési övezetek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m) | (m) |  | (%) | | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Vt-M-XI-01** | **1000** | **35** | **Z** | **60** | | **75** | **13,0** | **16,0** | **4,50** | 3,15 | 1,35 | 0 | 0 | **25** |
| **Vt-M-XI-02** | **1500** | **35** | **Z** | **50** | | **65** | **13,0** | **25,0** | **5,00** | 3,50 | 1,50 | 0 | 0 | **30** |
| **Vt-M-XI-03** | **1500** | **35** | **Z** | **40** | | **100** | **13,0** | **16,0** | **4,00** | 2,75 | 1,25 | 0 | 0 | **15** |
| **Vt-M-XI-04** | **2000** | **35** | **Z** | **50** | | **90** | **13,0** | **30,0** | **4,00** | 2,75 | 1,25 | - | - | **20** |
| **Vt-M-XI-05** | **2000** | **35** | **Z** | **50** | | **90** | **13,0** | **30,0** | **6,50** | 4,50 | 2,00 | - | - | **20** |
| **Vt-M-XI-06** | **3000** | **35** | **Z** | **80** | | **80** | **13,0** | **25,0** | **4,55** | 3,15 | 1,50 | 0 | 0 | **20** |
| **Vt-M-XI-07** | **6000** | **35** | **Z** | **80** | | **80** | **13,0** | **30,0** | **6,50** | 4,50 | 2,00 | - | - | **22,5** |
| **Vt-M-XI-08** | **6000** | **35** | **Z** | **100** | | **100** | **13,0** | **30,0** | **6,50** | 4,50 | 2,00 | - | - | **17,5** |
| **Vt-M-XI-09** | **10000** | **35** | **Z** | **50** | | **90** | **13,0** | **30,0** | **4,25** | 2,75 | 1,5 | 0 | 0 | **10** |

1. Az Vt-M-XI jelű építési övezetek a főközpontok tehermentesítésére szolgáló, városi szintű rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek azonban nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
2. Az Vt-M-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
   2. igazgatás és iroda rendeltetés,
   3. kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
   4. szállás jellegű rendeltetés,
   5. egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
   6. hitéleti,nevelési, oktatási,egészségügyi, szociális rendeltetések,
   7. kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
   8. sport rendeltetés.
3. A szabályozási terven rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
4. A Vt-M-XI építési övezetekben a rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken lakó rendeltetés elhelyezhető, de az épületeken belül a lakó funkció mellett minimum a beépíthető szintterület 10%-ában a (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kell elhelyezni.
5. A Vt-M-XI építési övezetekben a rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

### Intézményi területek építési övezetei

### Vi-1-XI

### Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Vi-1-XI jelű**intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** |  | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m)2 | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Vi-1-XI-01** | **1500** | **25** | **Z** | **60** | **60** | **12,0** | **30,0** | **4,45** | 3,00 | 1,45 | 0 | 0 | **20** |
| **Vi-1-XI-02** | **1500** | **25** | **Z** | **60** | **60** | **12,0** | **25,0** | **4,10** | 2,85 | 1,25 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-1-XI-03** | **1500** | **25** | **Z** | **50** | **65** | **12,0** | **25,0** | **3,25** | 2,25 | 1,00 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-1-XI-04** | **2000** | **30** | **Z** | **50** | **65** | **12,0** | **25,0** | **4,25** | 3,00 | 1,25 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-1-XI-05** | **3000** | **30** | **Z** | **50** | **65** | **10,0** | **15,0** | **3,65** | 2,50 | 1,15 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-1-XI-06** | **600** | **15** | **Z** | **50** | **75** | **6,0** | **15,0** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | **20** |
| **Vi-1-XI-07** | **1500** | **25** | **Z** | **50** | **65** | **10,0** | **23,0** | **4,25** | 3,00 | 1,25 | 0 | 0 | **30** |
| **Vi-1-XI-08** | **3000** | **30** | **Z** | **80** | **80** | **12,0** | **30,0** | **5,70** | 3,50 | 2,20 | 0 | 0 | **10** |
| **Vi-1-XI-09** | **1500** | **30** | **Z** | **80** | **80** | **12,0** | **30,0** | **4,25** | 3,00 | 1,25 | 0 | 0 | **12,5** |
| **Vi-1-XI-10** | **1500** | **25** | **Z** | **60** | **75** | **12,0** | **25,0** | **4,75** | 3,35 | 1,40 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-1-XI-11** | **3000** | **30** | **Z** | **50** | **65** | **-** | **9,0** | **3,65** | 2,50 | 1,15 | 0 | 0 | **25** |

1. Az Vi-1-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
2. Az Vi-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
   2. igazgatási, nevelési, oktatási egészségügyi, szociális rendeltetések,
   3. iroda rendeltetés,
   4. kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés
   5. kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések,
   6. hitéleti rendeltetés.
3. A szabályozási terven rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
4. A Vi-1-XI építési övezetekben a rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken lakó rendeltetés elhelyezhető, de az épületeken belül a lakó funkció mellett minimum a beépíthető szintterület 10%-ában a (2) bek. b)-f) pontjaiban szereplő rendeltetéseket kell elhelyezni.
5. A Vi-1-XI építési övezetekben a rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
6. A **Vi-1-XI** építési övezetekben ahol az övezetben meghatározott épületmagasság nem éri el a 25,0 métert, de a telek közvetlenül határos KÖu-2, vagy KÖu-3 közúti közlekedési területtel, a közterület határától a telek iányába mért 40 méteren belül az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25,0 méter lehet.

### Vi-2-XI

### Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Vi-2-XI jelű**intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m2) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Vi-2-XI-01** | **1000** | **20** | **SZ** | **35** | **50** | **-** | **8,0** | **2,25** | 1,50 | 0,75 | 0 | 0 | **40** |
| **Vi-2-XI-02** | **1000** | **25** | **SZ** | **40** | **60** | **10,0** | **14,0** | **2,25** | 1,60 | 0,65 | 0 | 0 | **35** |
| **Vi-2-XI-03** | **1000** | **25** | **Z** | **40** | **65** | **10,0** | **16,5** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | **30** |
| **Vi-2-XI-04** | **1000** | **18** | **SZ** | **50** | **65** | **10,0** | **20,0** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | **30** |
| **Vi-2-XI-05** | **1500** | **25** | **Z** | **50** | **65** | **10,0** | **20,0** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | **30** |
| **Vi-2-XI-06** | **1500** | **25** | **SZ** | **35** | **35** | **6,0** | **15,0** | **2,00** | 1,50 | 0,50 | 0 | 0 | **35** |
| **Vi-2-XI-07** | **1500** | **25** | **Z** | **40** | **65** | **9,0** | **21,0** | **2,50** | 1,75 | 0,75 | 0 | 0 | **35** |
| **Vi-2-XI-08** | **3000** | **25** | **SZ** | **50** | **50** | **12,5** | **21,0** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | **40** |
| **Vi-2-XI-09** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **60** | **6,0** | **10,0** | **2,00** | 1,50 | 0,50 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-2-XI-10** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **65** | **6,0** | **23,0** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | **28,5** |
| **Vi-2-XI-11** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **65** | **13,0** | **22,0** | **3,50** | 2,50 | 1,00 | 0 | 0 | **30** |
| **Vi-2-XI-12** | **1500** | **20** | **Z** | **50** | **65** | **6,0** | **25,0** | **3,75** | 2,75 | 1,00 | 0 | 0 | **32** |
| **Vi-2-XI-13** | **1500** | **25** | **Z** | **45** | **70** | **13,0** | **28,0** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | **30** |
| **Vi-2-XI-14** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **50** | **6,0** | **20,0** | **2,25** | 1,50 | 0,75 | 0 | 0 | **27** |
| **Vi-2-XI-15** | **1500** | **25** | **Z** | **50** | **50** | **12,0** | **25,0** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | **32** |
| **Vi-2-XI-16** | **1500** | **25** | **Z** | **50** | **65** | **12,0** | **25,0** | **3,75** | 2,75 | 1,00 | 0 | 0 | **26** |
| **Vi-2-XI-17** | **1500** | **25** | **Z** | **50** | **65** | **6,0** | **25,0** | **4,00** | 2,75 | 1,25 | 0 | 0 | **35** |
| **Vi-2-XI-18** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **65** | **6,0** | **23,0** | **4,00** | 2,75 | 1,25 | 0 | 0 | **35** |
| **Vi-2-XI-19** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **50** | **12,0** | **24,0** | **3,75** | 2,50 | 1,25 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-2-XI-20** | **3000** | **30** | **SZ** | **50** | **55** | **6,0** | **12,0** | **2,75** | 1,75 | 1,00 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-2-XI-21** | **3000** | **30** | **SZ** | **50** | **50** | **12,0** | **24,0** | **2,05** | 1,55 | 0,50 | 0 | 0 | **30** |
| **Vi-2-XI-22** | **3000** | **30** | **SZ** | **50** | **50** | **12,0** | **25,0** | **4,40** | 3,15 | 1,25 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-2-XI-23** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **65** | **12,0** | **24,0** | **4,75** | 3,35 | 1,40 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-2-XI-24** | **3000** | **25** | **Z** | **45** | **60** | **9,0** | **21,0** | **2,50** | 1,75 | 0,75 | 0 | 0 | **35** |
| **Vi-2-XI-25** | **3000** | **30** | **SZ** | **65** | **65** | **7,5** | **25,0** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-2-XI-26** | **3000** | **30** | **SZ** | **50** | **50** | **12,0** | **20,0** | **3,50** | 2,50 | 1,00 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-2-XI-27** | **35000** | **X** | **SZ** | **45** | **55** | **6,0** | **19,0** | **1,50** | 1,25 | 0,25 | 0 | 0 | **25** |
| **Vi-2-XI-28** | **1500** | **25** | **Z** | **50** | **65** | **6,0** | **22,0** | **4,00** | 3,00 | 1,00 | 0 | 0 | **35** |
| **Vi-2-XI-29** | **5000** | **30** | **SZ** | **50** | **55** | **6,0** | **23,0** | **5,4** | 4,4 | 1,00 | 0 | 0 | **35** |
| **Vi-2-XI-L-01** | **400** | **10** | **Z** | **50** | **60** | **6,0** | **10,5** | **2,25** | 1,50 | 0,75 | 0 | 0 | **35** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Vi-2-XI-SP-01** | **10000** | **50** | **SZ** | **40** | **40** | **X** | **12,0** | **1,50** | 1,25 | 0,25 | 0 | 0 | **35** |

1. Az Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
2. Az Vi-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
   2. igazgatási, nevelési, oktatási egészségügyi, szociális rendeltetések,
   3. iroda rendeltetés,
   4. kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés
   5. kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések,
   6. hitéleti rendeltetés.
3. A szabályozási terven rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
4. A Vi-2-XI építési övezetekben a rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken lakó rendeltetés elhelyezhető, de az épületeken belül a lakó funkció mellett minimum a beépíthető szintterület 10%-ában a (2) bek. b)-f) pontjaibanszereplő rendeltetéseket kell elhelyezni.
5. A Vi-2-XI építési övezetekben a rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés csak az oldal és a hátsókert felé eső épületrészekben lehetséges, s csak abban az esetben ha a terepszint felett beépíthető építési helyet figyelembe véve ezek elérik a minimum 12 métert.

### Vi-3-XI

### Intézményi, a helyi lakosság ellátását szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Vi-3-XI jelű**intézményi, a helyi lakosság ellátását szolgáló területek építési övezetek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m2) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Vi-3-XI-01** | **1500** | **25** | **SZ** | **35** | **65** | **6,0** | **15,0** | **2,40** | 1,8 | 0,6 | 0 | 0 | **35** |
| **Vi-3-XI-02** | **1500** | **25** | **SZ** | **35** | **55** | **3,0** | **20,0** | **1,85** | 1,5 | 0,35 | 0 | 0 | **45** |
| **Vi-3-XI-03** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **65** | **6,0** | **23,0** | **2,15** | 1,65 | 0,5 | 0 | 0 | **35** |

1. Az Vi-3-XI jelű építési övezetek az intézményi, a helyi lakosság ellátását szolgáló területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
2. Az Vi-3-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
   2. igazgatási, nevelési, oktatási egészségügyi, szociális rendeltetések,
   3. iroda rendeltetés,
   4. kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés
   5. kulturális, közösségi szórakoztató és spőrt rendeltetések,
   6. hitéleti rendeltetés.
3. Vi-3-XI-01 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
4. Vi-3-XI-03 építési övezetben új lakó rendeltetés csak a meglévő lakó rendeltetés bővítése esetén helyezhető el.

### GAZDASÁGI TERÜLETEK

### Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

### Gksz-2-XI

### Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Gksz-XI jelű** gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek építési övezeteinekszabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  |  | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Gksz-2-XI-01** | **3000** | **30** | **SZ** | **45** | **55** | **6,0** | **22,0** | **2,40** | 2,40 | 0 | 0 | 0 | **25** |
| **Gksz-2-XI-02** | **600** | **12** | **Z** | **40** | **40** | **4,5** | **7,5** | **1,00** | 1,00 | 0 | 0 | 0 | **25** |
| **Gksz-2-XI-03** | **3000** | **25** | **Z** | **50** | **65** | **7,5** | **18,0** | **2,00** | 2,00 | 0 | 0 | 0 | **20** |
| **Gksz-2-XI-04** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **70** | **6,0** | **22,0** | **2,00** | 2,00 | 0 | 0 | 0 | **20** |
| **Gksz-2-XI-05** | **3000** | **30** | **SZ** | **50** | **50** | **12,0** | **20,0** | **2,00** | 2,00 | 0 | 0 | 0 | **20** |

1. A Gksz-2-XI jelű építési övezetek gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek.
2. A Gksz-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. kereskedelmi, szolgáltatató, vendéglátó rendeltetés
   2. iroda rendeltetés,
   3. szórakozás, szabadidő eltöltésre alkalmas rendeltetés,
   4. városüzemeltetési rendeltetés,
   5. a gazdasági tevékenységi célú épületeken belül kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés.
3. A Gksz-2-XI jelű építési övezetekben a kötelező zöldfelületeken 150 m2-ként minimum 1 db fa, minimum 20 m2 cserje és a fennmaradó területen gyep telepítendő.

### Energiatermelési területek építési övezetei

### Gip-E-XI

### Energiaellátást szolgáló ipari építmények elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Gip-E-XI jelű** energiaellátást szolgáló ipari építmények elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteiszabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m2) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Gip-E-XI-01** | **5000** | **40** | **Z** | **45** | **45** | **9,0** | **22,0** | **1,5** | 1,5 | 0 | 0 | 0 | **25** |

1. A Gip-E-XI jelű építési övezetek az energiaellátást szolgáló ipari építmények elhelyezésére szolgáló területek, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
2. A Gip-E-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. erőmű, fűtőmű létesítményei,
   2. hulladékhasznosító-mű nem veszélyes hulladékok számára
   3. a tevékenységhez kötődő, azt kiszolgáló:

ca) vagyonvédelmet, működtetést szolgáló szolgálati lakás,

cb) iroda,

cc) raktár,

cd) gépjárműtároló önálló épületben.

1. A parkolás szempontjából a Gip-E-XI-01 övezetben az erőmű területén az épületek főhelységeinek azokat a helységeket lehet tekinteni, ahol folyamatos munkavégzés folyik, pl. irodák, műhelyek.
2. A Gip-2-XI jelű építési övezetben a kötelező zöldfelületeken 150 m2-ként minimum 1 db fa, minimum 20 m2 cserje és a fennmaradó területen gyep telepítendő.

### KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Egészségügyi területek építési övezetei

### K-Eü-XI

### Egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **K-Eü-XI jelű e**gészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) építési övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m2) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **K-Eü-XI-01** | **8000** | **30** | **SZ** | **35** | **50** | **6,0** | **20,0** | **2,00** | 1,50 | 0,50 | 0 | 0 | **40** |

1. A K-Eü-XI jelű építési övezetek az egészségügyi létesítmények (kórházak, szanatóriumok, gyógyszállók, gyógyüdülők) elhelyezésére szolgáló területek.
2. A K-Eü-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az egészségügyi létesítmények kialakításához szükséges rendeltetéseket lehet elhelyezni. Lakó funkciót csak működtetést szolgálóan lehet elhelyezni.
3. K-Eü-XI-01 építési övezetben telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részét minimum 70%-ban zöldfelületként kell kialakítani és háromszintes növényállománnyal kell telepíteni.
4. K-Eü-XI-01 építési övezetben telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén a (4) bekezdést is figyelembe véve csak:
   1. kerti építmény,
   2. kerti vízmedence,
   3. legfeljebb 20 m2 –es lábon álló kerti tető, lugas

helyezhető el.

1. K-Eü-XI-01 építési övezetben önálló árusító pavilon nem létesíthető.

### Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei

### K-Közl-XI

### A közösségi közlekedési rendszer területigényes létesítményeinek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **K-Közl-XI jelű** közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m2) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **K-Közl-XI-01** | **10000** | **75** | **Z** | **75\*** | **100\*** | **X** | **30,0** | **5,00** | 2,00  +  2,00\*\* | 1,00 | - | - | **10\*** |
| **K-Közl-XI-02** | **14000** | **30** | **Z** | **45\*** | **55\*** | **6,0** | **19,0** | **1,50** | 1,50 | 0 | 0 | 0 | **10\*** |
| **K-Közl-XI-03** | **50000** | **100** | **Z** | **20** | **20** | **-** | **20,0** | **2,25** | 2,00  +  0,25\*\* | 0 | 0 | 0 | **10\*** |
| **K-Közl-XI-04** | **6000** | **-** | **Z** | **80\*** | **-** | **-** | **25,0** | **5,50** | 2,25  +  2,25\*\* | 1,00 | 0 | 0 | **15\*** |

\*… számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

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

1. A K-Közl-XI jelű építési övezetek a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarainak és végállomásainak, a fontosabb állomásainak, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyainak (mélygarázsok, parkolóházak), valamint a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolásának, üzemi felkészítésének, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyeinek (metró- és HÉV-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), s mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek.elhelyezésére szolgáló területek
2. Az építési övezetek területén a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésekhez lehet épületet elhelyezni.
3. A többszintes területhasználatra az alábbi építési övezetekben van lehetőség:
   1. K-Közl-XI-01, melyen belül 2,00 szmá értéket csak a (2) bekezdésben megadott közlekedési rendeltetések elhelyezésére lehet felhasználni,
   2. K-Közl-XI-03, melyen belül 2,00 szmá értéket csak a (2) bekezdésben megadott közlekedési rendeltetések elhelyezésére lehet felhasználni,
   3. K-Közl-XI-04, melyen belül 2,25 szmá értéket csak a (2) bekezdésben megadott közlekedési rendeltetések elhelyezésére lehet felhasználni,
4. A (4) bekezdésben meghatározott építési övezeteken a közlekedési funkciókon és azok üzemi technológiáin kívül az alábbi rendeltetések helyezhetőek el, de csak abban az esetben, ha azt a közlekedési alapfunkció nem zavarja:
   1. igazgatás és iroda rendeltetés,
   2. kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
   3. szállás jellegű rendeltetés,
   4. egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLETEK

### Közúti közlekedési területek

### Általános előírások

1. §
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen:
   1. a fővárosi jelentőségű közúti közlekedési területek övezetei:

aa) KÖu-XI-2 - I. rendű főutak területének övezete,

ab) KÖu-XI-3 - II. rendű főutak területének övezete,

ac) KÖu-XI-4 - Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közút közlekedési területének övezete,

* 1. a kerületi jelentőségű közúti közlekedési területek övezete a KÖ-kt-XI.

### KÖu-XI-2

### I. rendű főutak területének övezetérevonatkozó előírások

1. §
2. Az övezet a I. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
3. Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

### KÖu-XI-3

### II. rendű főutak területének övezetére vonatkozó előírások

1. §
2. Az övezet a II. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
3. Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

### KÖu-XI-4

### Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közút közlekedési területének övezetére vonatkozó előírások

1. §
2. Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
3. Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

### KÖ-kt-XI

### Kerületi jelentőségű közlekedési területek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. 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 elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

### Vasúti közlekedési területek

### KÖk-XI

### Vasúti közlekedési területek övezetére vonatkozó előírások

1. §
2. **KÖk-XI jelű** vasúti közlekedési területek övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m2) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **KÖk-XI** | **-** | **-** | **-** | **2** | **-** | **-** | **16** | **-** | - | - | - | - | **-** |

1. Az övezet a MÁV vasúti pályaterületeit foglalja magában, ezenbelül:
   1. Budapest, Keleti pályaudvar – Hegyeshalom vasútvonal,
   2. Budapest, Déli pályaudvar – Székesfehérvár vasútvonal,
   3. Budapest, Déli pályaudvar – Pusztaszabolcs vasútvonal.
2. Az övezet kizárólag az országos és helyi érdekű vasúti hálózatok, regionális gyorsvasútak vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvízelvezető-rendszerének, valamint az ezt kiszolgáló közúti közlekedési pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületei, valamint a (3) pontban meghatározott egyéb rendeltetéseket magukban foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
3. Az övezetben a vasúti megálló és váró, valamint a vasúthoz kapcsolódó működtetési, irányítási és vasúttechnológiai építmények, raktárak és szolgálati intézmények helyezhetőek el.

### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

### Folyóvizek medre és partjának területei

### Vf-XI

### Folyóvizek medre és partjának területeinek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az övezetbe tartoznaka közcélú nyílt vízelvezető árkok és csatornák medre és parti sávja,
3. Az övezetben a vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
4. Az övezetekben építményt elhelyezni vonalas közmű-, valaminta közlekedést és karbantartást szolgáló létesítmények, árvízvédelmi műtárgyak kivételével nem lehet.

### Vízbeszerzési területek

### Vb-XI

### Vízbeszerzési területek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az övezetbe tartoznak a hidrogeológiai szempontból különösen érzékeny területek.
3. A területen új telket alakítani nem lehet.
4. A területen csak a fenntartáshoz szükséges építmények, valamint a biztonsági okokból ha szükséges őrházak helyezhetőek el.

### ZÖLDTERÜLETEK

### Közpark, közkert területek

### Zkp-XI-Kp

### Közparkok övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Zkp-XI-Kpjelű**közparkterületek övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m2) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Zkp-XI-Kp-01** | **-** | **-** | **SZ** | **3%** | **-** | **-** | **7,5** | **-** | - | - | 0 | 0 | **75** |

1. Az övezetek a legalább 1 ha-nálnagyobb összterületű és 80 métert meghaladó oldalhosszú közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.
2. A közparkok övezeteinek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. vendéglátó rendeltetés,
   2. pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló rendeltetések,
   3. a terület fenntartásához szükséges rendeltetések,
   4. ismeretterjesztő rendeltetések,
   5. nyilvános illemhely rendeltetés, önálló épületként,
   6. a zöldterület használatát nem zavaró, kiszolgáló és kiegészítő rendeltetések, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a zöldterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértékeket,
   7. kizárólag a zöldterület forgalmát kiszolgáló parkoló rendeltetés, kizárólag terepszint alatt.
3. A közparkok övezeteinek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben korlátozni, s azt is csak közbiztonsági okból a sötétedés utáni zárvatartás idejére.

### Zkp-XI-Kk, Zkk-XI

### Közkertek területeinek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Zkp-XI-Kk és Zkk-XI jelű**közkertek területek övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m2) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Zkp-XI-Kk-01** | **-** | **-** | **SZ** | **3%** | **-** | **-** | **4,5** | **-** | - | - | 0 | 0 | **70** |
| **ZKk-XI-01** | **-** | **-** | **SZ** | **3%** | **-** | **-** | **4,5** | **-** | - | - | 0 | 0 | **70** |

1. Az övezetek az 1 ha-nál kisebb területű, vagy 80 méternél kisebb, de legalább 15 méter oldalméretű közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgál.
2. A közkertek övezetein belül:
   1. a Zkp-XI-Kk az FRSZ által Zkpterületfelhasználási egységbe sorolt fővárosi jelentőségű zöldterületek övetei,
   2. a Zkk-XIaz FRSZ által nem Zkpterületfelhasználási egységbe sorolt kerületi jelentőségű zöldterületek övetei.
3. A közkertek övezeteinek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
   1. vendéglátó rendeltetés,
   2. pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló rendeltetések,
   3. a terület fenntartásához szükséges rendeltetések,
   4. ismeretterjesztő rendeltetések,
   5. nyilvános illemhely rendeltetés, önálló épületként,
   6. a zöldterület használatát nem zavaró, kiszolgáló és kiegészítő rendeltetések, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a zöldterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértékeket,
   7. kizárólag a zöldterület forgalmát kiszolgáló parkoló rendeltetés, kizárólag terepszint alatt.
4. A közkertek övezeteinek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben korlátozni, s azt is csak közbiztonsági okból a sötétedés utáni zárvatartás idejére.

### ERDŐTERÜLETEK

### Közjóléti erdőterületek

### Ek-XI

### Közjóléti erdőterületek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Ek-XI jelű** közjóléti erdőterületek övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m2) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Ek-XI-01** | **3000** | **50** | **SZ** | **5** | **0** | **-** | **4,5** | **-** | - | - | - | - | **90** |

1. Az övezetbe az erdősített és az erdősítésre szánt területek találhatóak.
2. z Ek-XI jelű övezetek területén csak az alábbi erdészeti célokat szolgáló rendeltetések helyezhetőek el:
   1. ismeretterjesztést szolgáló rendeltetések,
   2. pihenést, testedzést szolgáló rendeltetések,
   3. turizmust szolgáló rendeltetések,
   4. kutyafuttató, kutyajátszóhely,
   5. az erdőterület fenntartásához szükséges rendeltetések,
   6. közlekedés és közmű építmények.
3. A területen elhelyezhető építmények céljára telket kell kialakítani, ha azoknak az erdő területen belüli elkülönítése szükséges.
4. A területen elhelyezhető építmények számára kialakítható telek nagysága nem lehet kisebb 3000 m2, melynek legfeljebb 5%-a építhető be, de egyenként maximum 300 m2 bruttó beépített területű épületek helyezhetőek el.
5. A parkolás csak terepszinten kialakított módon, az erdőterületet igénybevevők részére alakítható ki, 2 gépkocsibeálló-helyenként 1-1 fa telepítésével.
6. A közjóléti erdő azon részein, ahol a szomszédos területek környezetvédelmi mentesítése céljára (zaj- és rezgésvédelem, levegőtisztaság-védelem) készül erdősítés - a telepítés, fenntartás, üzemeltetés, felújítás csak erdészeti üzemterv alapján történhet.
7. A közjóléti erdő védelmi célú területein új telek nem alakítható, gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

### TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

### Tk-XI

### Természetközeli területek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Tk-XI jelű** természetközeli területek övezetbe tartoznak atermészetvédelmi oltalommal érintett összefüggő területek.
3. Az övezetben új telket alakítani nem lehet.
4. A területen csak a fenntartáshoz szükséges építmények, valamint a biztonsági okokbólha szükséges őrházak helyezhetőek el.
5. Az övezetben a fenntartáshoz és őrzéshez szükséges épületeken kívüli egyéb épületek elbontandók.
6. Az övezetben a meglévő növényállományt és természeti képződményeket a kialakult állapot szerint kell megőrizni.

### KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Fásított köztér és sétány területek

### Kb-Kt-XI

### Fásított köztér és sétány területek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. **Kb-Kt-XI jelű** fásított köztér és sétány területek övezeteinek szabályozási határértékei:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | | **Beépítési magasság** | |  | | | | | **Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke** |
| **épületmagasság**  **(ém)** | | **Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke** | | | | |
| terepszint felett | terepszint alatt | legkisebb | legnagyobb | összesen**(szm)** | 30 méter magasságig | | magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték | |
| **szmá** | **szmp** | **szmá+** | **szmp+** |
| általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték | általános rendeltetés | parkoló rendeltetés - többletérték |
|  | (m2) | (m) |  | (%) | (%) | (m) | (m) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) |
| **Kb-Kt-XI-01** | **-** | **-** | **SZ** | **2** | **-** | **-** | **4,5** | **0,05** | 0,05 | 0 | 0 | 0 | **30** |

1. Az övezet a 3000 m2 alatti összefüggő területű, túlnyomórészt burkolt gyalogos, elsősorban nagyobb burkolt felületű terek övezete, amelyen pihenő vagy játszó funkciók is elhelyezhetőek.
2. Közterület alakítási terv alapján:
   1. ismeretterjesztést, pihenést, testedzést szolgáló rendeltetéseket,
   2. a terület fenntartásához szükséges rendeltetéseket,
   3. a környezetet nem zavaró módon a közműellátást bizotsító rendeltetéseket,
   4. terepszint alatt mélygarázs legalább 1,5 méteres talajtakarással

magukba foglaló építményeket lehet elhelyezni.

1. Az övezet teljes területe építési helynek minösül, azon belül építmény elhelyezése az egyéb szabályok betartása mellett bárhol lehetséges.
2. Az övezeten belül területet közhasználat elől elzárni nem lehet.

### Kb-Va-XI

### Különleges beépítésre nem szánt egyéb vasúti közlekedési területek övezetére vonatkozó előírások

1. §
2. Az övezet a TSZT által nem KÖkterületfelhasználási egységbe sorolt, de vasúti közlekedés által használt területek tartoznak.
3. Az övezet kizárólag az országos és helyi érdekű vasúti hálózatok, regionális gyorsvasútak vonalainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvízelvezető-rendszerének, valamint az ezt kiszolgáló közúti közlekedési pályái, parkolók, közmű és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületei elhelyezésére szolgál.

# fejezet

## záró rendelkezések

1. §
2. A rendelet 2016. … . … .-án lép hatályba
3. Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alakalmazni.
4. Jelen rendelet hatályba lépésével a .. § (…)-ban lehatárolt területre vonatkozó minden korábbi szabályozási terv és azokról alkotott rendelet hatályát veszti.
5. A jelen rendelet hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 35/2004. (VI.22.) ÖK számú rendelet.

|  |  |
| --- | --- |
| **dr. Hoffmann Tamás s. k.**  **polgármester** | **dr. Horti István s. k.**  **jegyző** |

### 1. MELLÉKLET

### 1.a. melléklet:SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMEK (KÉSZ-1A)

### /szelvényezve dokumentálva: 1.a.melléklet – SZELVÉNY-01 (KÉSZ-1A/SZ-01) ; 1.a.melléklet – SZELVÉNY-02 (KÉSZ-1A/SZ-02); 1.a.melléklet – SZELVÉNY-03 (KÉSZ-1A/SZ-03)/

### 

### 1.b. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – VÉDELEM, KORLÁZOZÁS, KÖTELEZETTSÉG ELEMEI (KÉSZ-1B)

### 1.c. melléklet: ÖVEZETI TERV (KÉSZ-1C)

### 2. MELLÉKLET: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

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

**Ln-T-XI-I-01**

**3000-SZ-35-35-ém:4,5-7,5-0,5-40**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** |  | **2.** |  | **3.** |  | **4.** |
| **Ln-T** | **-** | **XI** | **-** | **I** | **-** | **01** |

**1.** „Ln-T”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jelei. (pl.: 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).

**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.** |
| **3000** | **-** | **SZ** | **-** | **35** | **-** | **35** | **-** | **ém** | **:** | **4,5** | **-** | **7,5** | **-** | **0,5** | **-** | **40** |

**5.** „3000”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m2-ben.

**6.** „SZ”: 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.** „35”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhezviszonyított arányaszázalékbankifejezve.

**8.** „35”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint alatti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhezviszonyított arányaszázalékbankifejezve.

**9.** „ém”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)

**10.** „4,5”: az építési övezetben, övezetbenmegengedett legkisebb beépítési magasság méterben.

**11.** „7,5”: az építési övezetben, övezetbenmegengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.

**12.** „0,5”: az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke

**13.** „40”: 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 „-”-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 parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő mellékletek:

### 3.a. melléklet: Parkolási zónák - térkép

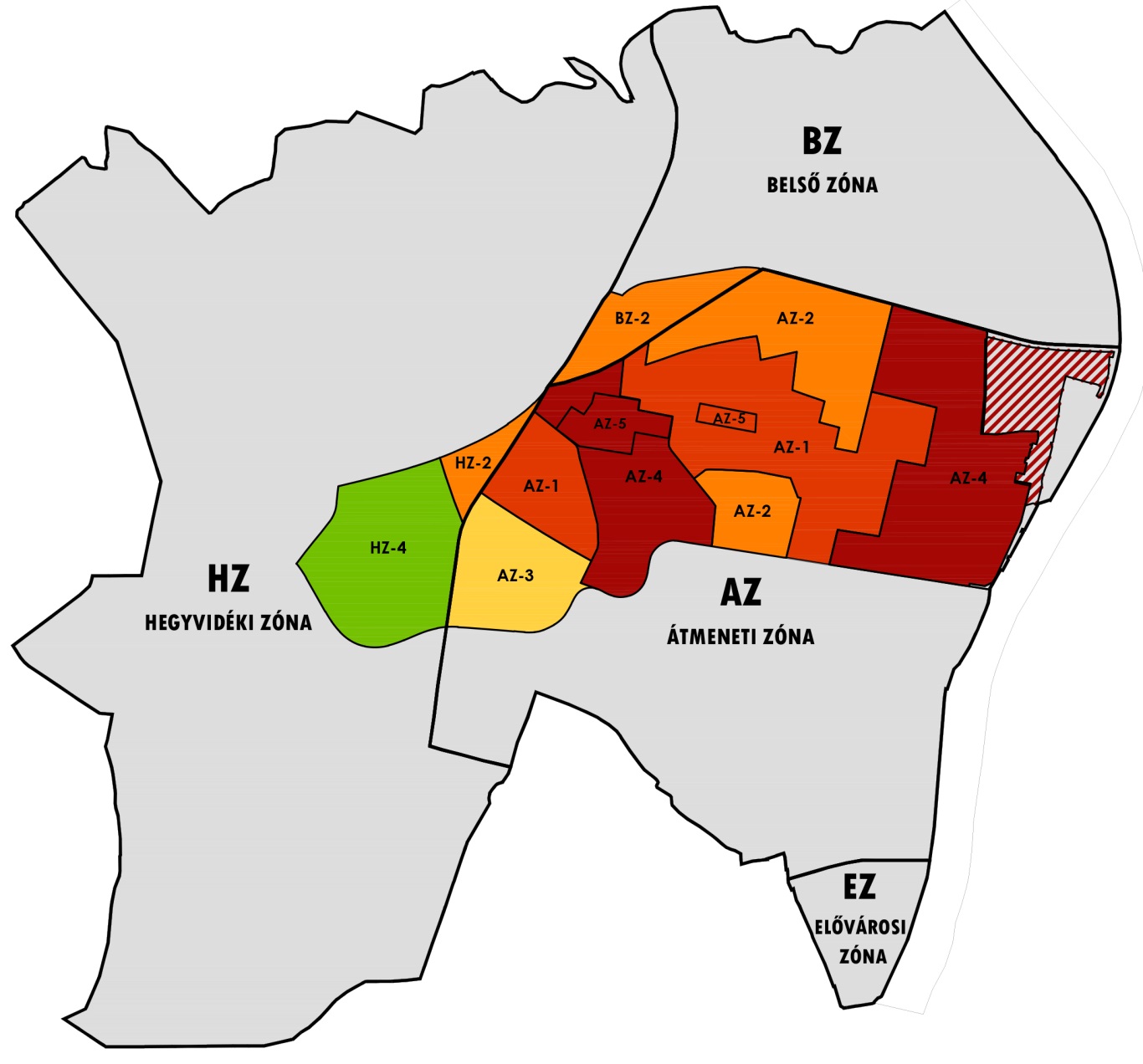
### 3.b. melléklet: Parkolási zónák területi hatálya

### 3.c. melléklet: Parkolási előírások a BELSŐ ZÓNA területén

### 3.d. melléklet: Parkolási előírások a HEGYVIDÉKI ZÓNA területén

### 3.e. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA területén

***3.a. melléklet: Parkolási zónák - térkép***



* ***BELSŐ ZÓNA***
* BZ-1 Kerület központ
* BZ-2 Belső városrész
* BZ-3 Gellért hegy
* BZ-4 Egyetemváros
* ***HEGYVIDÉKI ZÓNA***
* HZ-1 Gazdagréti lakótelep
* HZ-2 Hegyvidék
* HZ-3 Hegyvidék széle
* HZ-4 Egyéb területek
* ***ÁTMENETI ZÓNA***
* AZ-1 Lakótelepek
* AZ-2 Kertes kisváros
* AZ-3 Déli kertváros
* AZ-4 Egyéb területek
* AZ-5 Kelenföld városközpont (I. ütem); Kelenföldi pályaudvar imcs. (metrókijáratok környezete)
* ***ELŐVÁROSI ZÓNA***– tervezett Albertfalvai híd vonalától délre

***3.b. melléklet: Parkolási zónák területi hatálya***

|  |  |
| --- | --- |
| ***BELSŐ ZÓNA*** | |
| **BZ-2** | Bartók Béla út –Rimaszombati utca – Budaörsi út – Hamzsabégi út |
| ***HEGYVIDÉKI ZÓNA*** | |
| ***HZ-2*** | Balatoni út –Dobogó út – M1-M7 közös szakasza |
| ***HZ-4*** | M1-M7 közös szakasza – Dobogó út – Balatoni út – Egér út – Kőérberki út |
| ***ÁTMENETI ZÓNA*** | |
| ***AZ-1*** | Galambóc utca – Szerémi út – Hengermalom út – Nándorfejérvári út – Barázda utca – Fehérvári út – Andor utca – Rátz László utca – Leningen út – Bikszádi utca – Hadak útja – Borszéki út – Etele út – Etele tér – Vasút utca – Bartók Béla út – Somogyi út – Fraknó utca – Tétényi út – Bártfai utca – Fejér Lipót utca – Kocsis utca – Mohai utca – Mérnök utca – Petzvál József utca – Etele út – Fehérvári út |
| ***AZ-1*** | Balatoni út – Mikes Kelemen utca – Péterhegyi út – Boldizsár utca |
| ***AZ-2*** | Bartók Béla út – Hamzsabégi út – Fehérvári út – Etele út – Petzvál József utca – Mérnök utca – Mohai út – Kocsis utca Fejér Lipót utca – Bártfai utca – Tétényi út – Fraknó utca Somogyi út |
| ***AZ-2*** | Bikszádi utca – Leningen utca – Rátz László utca – Andor utca – Pajkos utca – Hadak útja |
| ***AZ-3*** | Balatoni út – Létra utca – Mikes Kelemen utca – Péterhegyi út – Egér út |
| ***AZ-4*** | Dombóvári út – Fehérvári út – Galambóc utca –Szerémi út – Hengermalom utca – Nándorfejérvári út – Barázda utca – Fehérvári út – Galvani út – kerülethatár – Hengermalom utca – 4045/6 hrsz. telek nyugati határa – 4045/9 hrsz. telek déli határa – Budafoki út |
| ***AZ-4*** | Bartók Béla út – Vasút utca – Etele tér – Etele út – Borszéki út – Hadak útja – Pajkos utca – Andor utca – Egér út – Péterhegyi út – Boldizsár utca – Balatoni út – Rimaszombati út |
| ***AZ-5*** | Kelenföld Városközpont I. ütem  Kelenföldi pályaudvar intermodáslis csomópont környezete |
| ***ELŐVÁROSI ZÓNA*** | |
| ***-*** | Tervezett Albertfalvai híd vonala - kerülethatár |

***3.c. melléklet: Parkolási előírások a BELSŐ ZÓNA területén***

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Ssz. | Funkció - rendeltetés | **BZ-1** | |
|  | BELSŐ VÁROSRÉSZ | |
|  | **(x)** | **(y)** |
| Lakás | 1 A1 | Minden lakás önálló rendeltetési **(x)** egysége utána | **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 utána | **1** | **-** |
| Kereskedelem, szolgáltatás | 2 A1 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterületig új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **10** | **20** |
| 2 A2 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterület felett új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **10** | **20** |
| 2 B1 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterületig funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **20** | **40** |
| 2 B2 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterület felett funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **12,5** | **25** |
| Szálláshely | 3 A1 | Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden **(x)** vendégszoba után új építés esetén | **2** | **-** |
| 3 A2 | Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden **(x)** vendégszoba után funkcióváltás, bővítés esetén | **2** | **-** |
| Vendéglátás | 4 A1 | Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett **(x)** m2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) új építés esetén | **10** | **-** |
| 4 A2 | Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (x) m2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) funkcióváltás, bővítés esetén | **10** | **-** |
| Oktatás | 5 | Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett **(x)** m2-e után | **40** | **-** |
| 6 | Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2 nettó alapterülete után | **40** | **-** |
|  | 7. | Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, 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)** m2 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)** m2 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)** m2-e után | **-** | **-** |
|  | 12 | Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2-e után | **1500** | **-** |
|  | 13 | Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2 nettó alapterülete után | **40** | **-** |
|  | 14 | Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett **(x)** m2-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)** m2 nettó alapterülete után. | **40** | **-** |

***3.d. melléklet: Parkolási előírások a HEGYVIDÉKI ZÓNA területén***

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Ssz. | Funkció - rendeltetés | **HZ-2** | | **HZ-4** | |
|  | HEGYVIDÉK | | EGYÉB TERÜLETEK | |
|  | **(x)** | **(y)** | **(x)** | **(y)** |
| Lakás | 1 A1 | Minden lakás önálló rendeltetési **(x)** egysége utána | **1** | **-** | **1** | **-** |
| 1 A2 | Legfeljebb 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési **(x)** egysége után | **1** | **-** | **1** | **-** |
| 1 A3 | Több mint 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési **(x)** egysége után | **1** | **-** | **1** | **-** |
| 1 B | Minden üdülő önálló rendeltetési **(x)** egysége utána | **1** | **-** | **1** | **-** |
| Kereskedelem, szolgáltatás | 2 A1 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterületig új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **10** | **20** | **10** | **20** |
| 2 A2 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterület felett új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **10** | **20** | **10** | **20** |
| 2 B1 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterületig funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **20** | **40** | **20** | **40** |
| 2 B2 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterület felett funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **13,5** | **26,5** | **13,5** | **26,5** |
| Szálláshely | 3 A1 | Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden **(x)** vendégszoba után új építés esetén | **1** | **-** | **1** | **-** |
| 3 A2 | Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden **(x)** vendégszoba után funkcióváltás, bővítés esetén | **1** | **-** | **1** | **-** |
| Vendéglátás | 4 A1 | Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett **(x)** m2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) új építés esetén | **5** | **-** | **5** | **-** |
| 4 A2 | Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett **(x)** m2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) funkcióváltás, bővítés esetén | **10** | **-** | **10** | **-** |
| Oktatás | 5 | Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett **(x)** m2-e után | **40** | **-** | **40** | **-** |
| 6 | Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2 nettó alapterülete után | **40** | **-** | **40** | **-** |
|  | 7. | Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, 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)** m2 nettó alapterülete után | **5** | **50** | **5** | **50** |
|  | 8 | 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** |
|  | 9 | Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2 nettó alapterülete után, | **20** | **-** | **20** | **-** |
|  | 10 | Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett **(x)** betegágya után | **8** | **-** | **8** | **-** |
|  | 11 | Ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2-e után | **-** | **-** | **-** | **-** |
|  | 12 | Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2-e után | **1500** | **-** | **1500** | **-** |
|  | 13 | Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2 nettó alapterülete után | **40** | **-** | **40** | **-** |
|  | 14 | Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett **(x)** m2-e után | **500** | **-** | **500** | **-** |
|  | 15 | Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden **(x)** férőhely után | **20** | **-** | **20** | **-** |
|  | 16 | Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2 nettó alapterülete után. | **40** | **-** | **40** | **-** |

***3.e. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA területén***

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Ssz. | Funkció - rendeltetés | **AZ-1** | | **AZ-2** | | **AZ-3** | | **AZ-4** | | **AZ-5** | |
|  | LAKÓTELEPEK | | KERTES KISVÁROS | | DÉLI KERTVÁROS | | EGYÉB TERÜLETEK | | KELENFÖLD VÁROSKÖZPONT  (I. ütem)  KELENFÖLDIPÁLYAUDVAR IMCS. | |
|  | **(x)** | **(y)** | **(x)** | **(y)** | **(x)** | **(y)** | **(x)** | **(y)** | **(x)** | **(y)** |
| Lakás | 1 A1 | Minden lakás önálló rendeltetési **(x)** egysége utána | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** |
| 1 A2 | Legfeljebb 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési **(x)** egysége után | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** |
| 1 A3 | Több mint 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési **(x)** egysége után | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** |
| 1 B | Minden üdülő önálló rendeltetési **(x)** egysége utána | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** |
| Kereskedelem, szolgáltatás | 2 A1 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterületig új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **10** | **20** | **10** | **20** | **10** | **20** | **10** | **20** | **20** | **40** |
| 2 A2 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterület felett új építés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **10** | **20** | **10** | **20** | **10** | **20** | **10** | **20** | **20** | **40** |
| 2 B1 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterületig funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **20** | **40** | **20** | **40** | **20** | **40** | **20** | **40** | **20** | **40** |
| 2 B2 | Összesen 1000 m2 bruttó szintterület felett funkcióváltás, bővítés esetén kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett **(x)** m2, e fölött minden megkezdett **(y)** m2 nettó alapterülete után | **20** | **40** | **20** | **40** | **20** | **40** | **20** | **40** | **20** | **40** |
| Szálláshely | 3 A1 | Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden **(x)** vendégszoba után új építés esetén | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** | **1** | **-** |
| 3 A2 | Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden **(x)** vendégszoba után funkcióváltás, bővítés esetén | **2** | **-** | **2** | **-** | **2** | **-** | **2** | **-** | **2** | **-** |
| Vendéglátás | 4 A1 | Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett **(x)** m2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) új építés esetén | **5** | **-** | **5** | **-** | **5** | **-** | **5** | **-** | **5** | **-** |
| 4 A2 | Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett **(x)** m2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) funkcióváltás, bővítés esetén | **6,5** | **-** | **6,5** | **-** | **6,5** | **-** | **6,5** | **-** | **6,5** | **-** |
| Oktatás | 5 | Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett **(x)** m2-e után | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** |
| 6 | Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2 nettó alapterülete után | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** |
|  | 7. | Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, 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)** m2 nettó alapterülete után | **6,5** | **65** | **6,5** | **65** | **6,5** | **65** | **6,5** | **65** | **6,5** | **65** |
|  | 8 | Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden **(x)** férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett **(y)** férőhelye után | **6,5** | **20** | **6,5** | **20** | **6,5** | **20** | **6,5** | **20** | **6,5** | **20** |
|  | 9 | Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2 nettó alapterülete után, | **20** | **-** | **20** | **-** | **20** | **-** | **20** | **-** | **20** | **-** |
|  | 10 | Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett **(x)** betegágya után | **4** | **-** | **4** | **-** | **4** | **-** | **4** | **-** | **4** | **-** |
|  | 11 | Ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2-e után | **200** | **-** | **200** | **-** | **200** | **-** | **200** | **-** | **200** | **-** |
|  | 12 | Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2-e után | **1500** | **-** | **1500** | **-** | **1500** | **-** | **1500** | **-** | **1500** | **-** |
|  | 13 | Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2 nettó alapterülete után | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** |
|  | 14 | Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett **(x)** m2-e után | **1000** | **-** | **1000** | **-** | **1000** | **-** | **1000** | **-** | **1000** | **-** |
|  | 15 | Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden **(x)** férőhely után | **20** | **-** | **20** | **-** | **20** | **-** | **20** | **-** | **20** | **-** |
|  | 16 | Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2 nettó alapterülete után. | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** | **40** | **-** |