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

…../2018. (……...) önkormányzati rendelete

**a Budapest XI. kerület Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról**

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

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

### A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §
2. Budapest XI. kerület Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által, az 1.a mellékletben lehatárolt területen építmény elhelyezésére területet felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt építési munka),
	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 FVM rendelet és
	4. a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ),

együttes alkalmazásával szabad.

1. Jelen 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-9/1A tervlap),
	2. 1.a.-jm melléklet: Jelmagyarázat - Szabályozási terv – Szabályozási elemek (KÉSZ-9/1A-JM tervlap),
	3. 1.b. melléklet: Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (KÉSZ-9/1B tervlap),
	4. 1.c. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei,
	5. 2. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése,
	6. 3. melléklet:: A parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő mellékletek, amelyen belül:

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

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

fc) 3.c. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA és az ELŐVÁROSI 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).

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

*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 rendeletetés 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, az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított 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).

**II. Fejezet**

### Általános szabályozó, védelmi és korlátozó előírások

**A városképi illeszkedés általános szabályai**

1. §
2. Az illeszkedés általános szabályai csak az építési övezeti paraméterek figyelembevételével alkalmazhatók.
3. Beépítés szempontjából kialakult telektömbben az épület elhelyezésének módját az építési övezetben meghatározott, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
4. A kötelező építési vonaltól, építészeti tagolást szolgálva, illeszkedési szempontból indokolt esetben el lehet térni, de az eltérés az oldalhatárokon takaratlan tűzfalszakaszokat nem keletkeztethet.
5. Foghíj és beépítetlen saroktelek esetében: az építési vonalnak illeszkednie kell a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének közterületi építési vonalaihoz, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik, vagy ha az illeszkedési szempontok az ettől való eltérést indokolják.
6. 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.
7. Épület díszkivilágítása a szomszédos vagy szemközti épület használatát zavaró módon nem alakítható ki.

### Zöldfelületek

1. §
2. Az 1.a.mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részét minimum 70%-ban zöldfelületként kell kialakítani és azt háromszintes növényállománnyal kell telepíteni.
3. Az 1.a.mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén kizárólag kerti építmény helyezhető el.
4. A telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén a (2) bekezdésben foglaltak betartása mellett a telkek megközelítését szolgáló burkolt felületet ki lehet alakítani.
5. 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.

### Tereprendezés

1. §
2. Tereprendezés úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 m-es területsávban az eredeti terepszint nem változtatható.
3. A mértékadó árvízszintre történő feltöltés esetén az (1) bekezdéstől el lehet térni, azonban az árvízszint elérése felett figyelembe kell venni.

### Talaj

1. §
2. Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.
3. A kerület igazgatási területén kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.

### Levegőminőség

1. §
2. A 100 lakást meghaladó, egyedi gáztüzeléssel megvalósítandó lakóparkoknál modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen kialakuló szennyező gócpontokat (áramlástani vizsgálatok).
3. 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 kerületet érintő és határértékeket meghaladó zaj és rezgésterhelések megszüntetése – jelentős csökkentése érdekében a legkorszerűbb megoldásokat kell alkalmazni. A zajvédelmi létesítmények építése, kialakítása, kezelése, fenntartása a tulajdonos illetve az üzemeltető feladata.

### Vízminőség

1. §
2. Belterületen és karsztos területen új és meglévő átalakításra tervezett 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 létesítésének szükségességét vizsgálni kell. Az előtisztításról a keletkeztetőnek kell gondoskodni.
4. Belterületen vezetékes vízellátás csak teljes csatornázottság mellett létesíthető, illetve bővíthető.
5. 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, föld alatti létesítmények elhelyezése csak a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.
6. 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. §

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

### Közművek elhelyezésének általános előírásai

1. §
2. Gáznyomásszabályozót beépítésre nem szánt belterületen csak terepszint alatt lehet elhelyezni.
3. Új belterületi közterületek kialakítása esetén légvezetékes közműhálózat nem létesíthető, a meglévő légvezetékek rekonstrukciója során azokat, a meglévő fák gyökérzetét megvédő módon, földkábelre kell cserélni.
4. Közcélú 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 az épületek tetőszerkezetén elhelyezhető Vt-V, Vi-1, Vi-2, Vi-3, Ln-1, Ln-2, Ln-T övezetekben,
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 A hatályos fővárosi településszerkezeti terv alapján változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

### Parkoló-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 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, a Vt-M-XI-02 építési övezetekben a meghatározott általános szintterületi mutató értékből (szmá) minimum 0,05 értéket kizárólag P+R parkolófelületek építésére lehet felhasználni.

### Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

1. §
2. Önálló és épülethez kapcsolódó közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó –településkép szempontjából meghatározó területek kivételével – KÖu, Vi és Gksz jelű övezetekben elhelyezhető.
3. Településkép szempontjából meghatározó területeken közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó csak a fő rendeltetéseket magukban foglaló épületeken belül lehet elhelyezni, az épület fő rendeltetéseit nem zavaró módon.
4. 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 fixen telepített elektromos gépjármű töltési lehetőség 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 fixen telepített elektromos gépjármű töltési lehetőséggel kell ellátni.

### Közterületen lévő építmények elhelyezésének szabályai

1. §
2. Közterületen, közterületi övezetekben, valamint közhasználat céljára átadható területeken kioszk elhelyezhető, meglévő kioszk építmény felújítható, elbontható vagy újjáépíthető, abban az esetben is, ha erre az 1.a. melléklet külön építési helyet nem jelöl ki.
3. A kioszkot úgy kell elhelyezni, hogy:
	1. nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést,
	2. a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

### A telekalakítás helyi szabályai

1. §
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen a telekalakítások az egyéb vonatkozó szabályok betartásával, de ütemezetten is végrehajthatók.
3. Új telket alakítani csak az építési övezetekben előírt telekméreteknek megfelelően lehet.
4. Új építési telket, valamint a d) pont esetében építési területet kialakítani – e rendelet és a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában –csak akkor lehet, ha:
	1. az új kialakuló építési telek mindegyike eléri az övezetre meghatározott legkisebb telekterületet,
	2. a létrejövő új építési telkek az építési sávban mért telekszélessége zártsorú beépítés esetén eléri a min.8,0 m-t, oldalhatáron álló beépítés esetén eléri a12 m-t, szabadon álló beépítés esetén eléri a 14 m-t,
	3. az közművesítési okokból vagy közműlétesítmény elhelyezése érdekében, valamint nyomvonal jellegű építmény, egyéb kiszolgáló út, kerékpárút, gyalogút átvezetéséhez, parkoló létesítéséhez szükséges.
	4. beépítettsége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza,
	5. a közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről gépjárművel közvetlenül megközelíthető, vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik, és a közművekkel történő ellátása biztosított vagy biztosítható.
5. Kötelező telket alakítani az ingatlant érintő építési, rendeltetési mód változási igényt megelőzően:
	1. tervezett szabályozási vonallal metszett telkek esetében, a szabályozási vonal mentén,
	2. építési övezet, övezet határa mentén,
	3. tömbbelsőben telekcsoport (6-nál több új építési telek kialakításakor) és a telekcsoport kiszolgáló köz, vagy magánút kapcsán.
6. Intézményi rendeltetés (igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális) elhelyezése esetén a (4) pont b) alpontban meghatározott telekalakítási kötelekezttségtől el lehet térni, azonban ebben az esetben is az engedélyezés során az építési övezetre előírt paramétereket és egyéb szabályokat a szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelően kell figyelembe venni.
7. A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek, illetve területek nem egyesíthetők.
8. A tervezési területen meglévő és tervezett belterületén új nyúlványos telek az alábbi feltételekkel abban az esetben alakítható ki, ha a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható, de a telek legkisebb szélessége ezt másképp nem teszi lehetővé.
9. Az (7) bekezdés alkalmazása szabadonálló beépítésű lakó építési övezetben, abban az esetben lehetséges, ha minden telek szabadonálló beépítési módja biztosított.
10. A (7) bekezdés szerint kialakuló nyél az alábbi paraméterekkel alakítható ki:
	1. lakótelek esetén 2 db lakásig legalább 4 m, 6 db lakásig legalább 6 m széles, s maximum 50,0 m hosszú,
	2. ipari, kereskedelmi és gazdasági, vagy vegyes területen legalább 8 m széles,
11. Egymás mellett újonnan legfeljebb két teleknyél vagy két magánút létesíthető.
12. 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.

### Magánút

1. §
2. A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be:
	1. lakóterületi kiszolgáló magánút, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált 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. Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közhasználat céljára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
2. Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjármu˝forgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesítheto˝, ha a végén a tehergépjármu˝vek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelo˝ forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

### 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.

### Építés általános szabályai

1. §
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen az építési övezetek és övezetek közművesítettség szempontjából csak teljesen közművesítettek lehetnek.
3. Az építési övezetekben szabadonálló beépítés esetén csak az előírt legkisebb telekméret 1,5-szeresénél nagyobb telekre helyezhető el több fő rendeltetést magában foglaló 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 lakó rendeltetés nem létesíthető
5. Lakóterületen épület bruttó alapterülete az övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető épület alapterület legfeljebb kétszerese lehet.
6. 1 ha-nál nagyobb beépítésre nem szánt területen, vagy 5 % alatti tervezett 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. 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.
8. Az 1.b. mellékleten vízfolyás mederkarbantartó sávjaként jelölt területen épületet, építményt elhelyezni nem lehet. A vízfolyás karbantartása érdekében a kijelölt területen az átjárást a szükséges mértékben biztosítani kell.

### 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. hulladéktároló.
3. Ln-3-XI, Ln-T-XI, Vi-2-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) maximum 5 m magasan lehet.

### Állattartó építmények elhelyezésének szabályai

1. §

A rendelet hatálya alá tartozó területen nagyhaszonállat, kishaszonállat, prémes állat és baromfi tartó építmény nem helyezhető el.

### 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, és a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró növényzet van, vagy
	2. legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, és 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 gyepszinti növényzet telepítése.

### Alkalmazható beépítési módokra vonatkozó szabályok

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

### Zártsorú beépítés

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. Előkert hiányában épület utcai homlokzatán legfeljebb a homlokzatszélesség 1/3-án, illetve 100 méterenként legfeljebb 2 db garázskapu, vagy garázslehajtó létesíthető.
4. Zártsorú beépítés esetén az építési övezet telkei alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.
5. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben, amennyiben a beépítési mód zártsorúan van meghatározva és az építési telek nem éri el az 1000 négyzetmétert, 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 2,5-öd részére csökkenthető.

### Oldalhatáron álló beépítés

1. §

Oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési hely a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, a tájolás szempontjából kedvezőtlen oldalhatár és oldalkert között helyezkedik el, ahol az építési helyen belül az épület az oldalhatártól legfeljebb 3,0 m-nél kisebb távolságra helyezhető el.

### Ikres beépítés

1. §
2. Az ikres beépítésű építést szabályozó övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani az alábbi feltételekkel lehet:
	1. az előkert mélysége mindkét telek esetén azonos kell legyen, vagyis a közterület felőli építési vonalnak azonos síkba kell esnie,
	2. az újonnan beépülő ikresen csatlakozó épületek gerincvonala és párkánymagassága azonos kell, hogy legyen.

### 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 előkert mérete a kialakult állapothoz, a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez igazodó kell, hogy legyen. Kialakult kertes lakóterületi övezetek utcaszakaszainál az utcaszakaszra jellemző előkertmélység a meghatározó.
3. Előkert nélküli utcaszakaszokon, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal is.

### A terepfelszínen és terepszint alatti beépítettség és az építési hely meghatározása

1. §
2. Az építési teleken terepszint alatti új beépítés mértékét a szabályozási terv és az övezeti paraméterek tartalmazzák.
3. A felszín alatti új beépítés is csak az építési helyen belül létesíthető – kivéve ha erről a szabályozási terv másként nem rendelkezik –, úgy, hogy az oldalsó telekhatár egyikén a csapadékvíz, vagy rétegvíz elvezetését biztosítani kell.
4. Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.
5. Közterületen terepszint alatt:
	1. szabályozási terven jelölt építési helyen, vagy
	2. a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerint

építhető gépjárműtároló, közműlétesítmény.

1. Abban az esetben, ha az építési hely – a szabályzat vagy a szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

### Kerítés létesítésének szabályai

1. §
2. Kerítés létesítése esetén a kerítés helye az utcavonalon, a közterületi határon van, kivéve
	1. a külön megállapodásban rögzített közhasználat céljára átadott telekrész esetében,
	2. közterületi kiszabályozással érintett telek esetében, ahol ennek helye a még végre nem hajtott szabályozási vonalon van.
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 tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást 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 megengedett lakóterületi 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. 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+), ott 30 méter alatt és felett együttesen a 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. Magasépületek egymással szemben átfedésben lévő homlokzatai nem lehetnek közelebb 30 méternél.

**III. 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 új parkolóhelyek létesítése az alábbi esetekben szükséges:
	1. új épület, építmény építése, létesítése, vagy meglévő épület bővítése esetén,
	2. rendeltetésmód változással járó építmény-átalakítása esetén,
	3. a rendeltetési egységek számának növelése esetén,
	4. olyan építési tevékenységgel nem járó rendeltetésmódosítás végrehajtása esetén, vagy
	5. olyan területhasználat folytatása esetén, amely parkolóhely létesítését igényli.
3. .A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.
4. A parkolóhely-létesítési kötelezettség részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

### 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.c. mellékletben rögzített, eltérő terület-felhasználás, valamint a különböző építményfajták, rendeltetési egység típusok, illetőleg azok rendeltetési mód változása szerint leher az egyes telkeken biztosítandó parkoló-férőhelyeket számítani.
4. A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendők.

**IV. Fejezet**

### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - lakóterületek

### Ln-3-XI Nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az Ln-3-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
3. 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.
4. Ln-3-XI jelű építési övezetekben, ahol a beépítési mód zártsorúan van szabályozva az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m­es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%­ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
5. **Ln-3-XI-01** építési övezetben az:
	1. az előkert mérete minimum 5 méter,
	2. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
	3. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter,
	4. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert métere minimális mérete 3,0méter.

### Ln-T-XI Nagyvárosias telepszerű beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az Ln-T-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias telepszerű beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
3. 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.
4. Az Ln-T-XI-U1-… és Ln-T-XI-U2-… úszótelkes építési övezetekben az 1.c. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeket az 1.a. mellékleten jelölt közterületekkel együtt kell figyelembe venni.

### Lk-1-XI Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az Lk-1-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
3. 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.
4. Lk-1-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.
5. **Lk-1-XI-01** építési övezetben az 1.a. mellékleten jelölt építési sávon belül:
	1. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
	2. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.
6. **Lk-1-XI-02** építési övezetben az 1.a. mellékleten jelölt építési sávon belül amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.
7. **Lk-1-XI-03** építési övezetben az 1.a. mellékleten jelölt építési sávon belül:
	1. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
	2. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
	3. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert métere minimális mérete 2,5méter,
8. **Lk-1-XI-05** építési övezetben az 1.a. mellékleten jelölt építési sávon belül:
	1. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
	2. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek oldalhatáron állóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 5,0 méter.
9. **Lk-1-XI-06** építési övezetben az 1.a. mellékleten jelölt építési sávon belül:
	1. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
	2. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 14 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert métere minimális mérete 2,5méter,
	3. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,5 méter.
10. **Lk-1-XI-07** és **Lk-1-XI-11** építési övezetekben az 1.a. mellékleten jelölt építési sávon belül:
	1. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
	2. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, akkor a telek ikresen is beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 2,5 méter,
	3. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 11 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert métere minimális mérete 2,5méter,
	4. amennyiben a kialakult telekszélesség 11 méternél kevesebb akkor a telek csak zártsorúan építhető be.

### Lk-2-XI Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az Lk-2-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
3. 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.
4. Lk-2-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.
5. **Lk-2-XI-01** építési övezetben az:
	1. az előkert mérete minimum 4 méter,
	2. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
	3. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 14 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter,
	4. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 14 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert métere minimális mérete 3,0 méter.

### Lk-T-XI Kisvárosias, telepszerű lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az Lk-T-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, telepszerű lakóbeépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
3. Az Lk-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.
4. Az Lk-T-XI-U1-… úszótelkes építési övezetekben az 1.c. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeket az 1.a. mellékleten jelölt közterületekkel együtt kell figyelembe venni.

### Lke-1-XI Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az Lke-1-XI jelű építési övezetek a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
3. Az Lke-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
	1. lakó rendeltetés,
	2. a helyi lakosság ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
	3. hitéleti, nevelési, oktatási,egészségügyi, szociális rendeltetések,
	4. kulturális, közösségi rendeltetések,
	5. szállás jellegű rendeltetés,
	6. sport rendeltetés.
4. Épület kereskedelmi és szolgáltatás rendeltetés célú bruttó szintterülete legfeljebb 200 m2 lehet.
5. Az Lke-1-XI jelű építési övezetek területén egy épület bruttú alapterülete legfeljebb 300 m2 lehet.
6. Lke-1-XI építési övezetben ikres beépítési mód esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret a szabályozott érték fele lehet.
7. **Lke-1-XI-01** és **Lke-1-XI-02** építési övezetekben az:
	1. az előkert mérete minimum 4 méter,
	2. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 18 méter, akkor a telek szabadonállóan beépíthető, mely esetben az oldalkert mérete minimum 3,0 méter,
	3. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, akkor a telek ikresen beépíthető, mely esetben az oldalkert minimális mérete 3,0 méter,
	4. amennyiben a kialakult telekszélesség minimum 12 méter, de a beépítés ikresen nem tud csatlakozni a kialakult beépítéshez, akkor oldalhatáron álló módon is beépíthető, mely esetben az oldalkert métere minimális mérete 3,0méter.

**V. Fejezet**

### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - vegyes területek

### Vt-M-XI Mellékközpont területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. A Vt-M-XI építési övezetekben a rendeltetés korlátozással 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 Vt-M-XI -XI jelű építési övezetekben az előírt zöldfelületeken 150 m2-ként minimum 1 db fa, minimum 20 m2 cserje és a fennmaradó területen gyep vagy talajtakaró telepítendő. A kötelezően telepítendő zöldfelületeken a telekhatárok mentén fasor telepítendő közepes vagy nagy lombkoronájú fákból, maximum 15m-es tőtávolsággal.
7. Vt-M-XI építési övezetben az 1.a. melléklet alapján „meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhelyszámmal)” jelöléssel érintett területen belül minimum 100 db P+R parkoló kialkítását kell biztosítani. A kialakított P+R parkolók minimum 20%-ában B+R parkoló kialakítását is szükséges biztosítani.

### Vi-2-XI Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. A 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.
3. A 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.
4. A szabályozási terven rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
5. A Vi-2-XI építési övezetekben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés csak a hátsókert felé eső épületrészekben lehetséges, s csak abban az esetben ha a ezek terepfelszín felett mért mérete elérik a minimum 12 métert.
6. A Vi-2-XI építési övezetekben ahol az 1.a. melléklet építési helyen beül eltérő beépítési magassági szabályt állapít meg, ott a meghatározott beépítési magasságnál nagyobb épület nem helyezhető el, még abban az esetben sem, ha az építési övezet szabályozási paramétereinél meghatározott épületmagasság megengedné.
7. Vi-2-XI jelű építési övezetekben, ahol a beépítési mód zártsorúan van szabályozva az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m­es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%­ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

**VI. Fejezet**

### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - gazdasági területek

### Gksz-2-XI Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. A Gksz-2-XI jelű építési övezetek gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek.
3. A Gksz-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
	1. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés,
	2. környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari rendeltetés,
	3. raktározási rendeltetés,
	4. iroda rendeltetés,
	5. szórakozás, szabadidő eltöltésre alkalmas rendeltetés,
	6. városüzemeltetési rendeltetés,
	7. a gazdasági tevékenységi célú épületeken belül kizárólag a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés.
4. A Gksz-2-XI jelű építési övezetekben a kötelező zöldfelületeken, amennyiben azt egyéb technológiai vagy használati tényező nem zárja ki, 150 m2-ként minimum 1 db fa, minimum 20 m2 cserje és a fennmaradó területen gyep telepítendő.
5. A Gksz-2-XI-KM-01 építési övezetben a szivattyútelep és az ehhez szolgáló építmények elhelyezése megengedett.

**VII. Fejezet**

### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - különleges beépítésre szánt területek

### K-Sz-XI Szennyvízkezelésre szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. A K-Sz-XI jelű építési övezetek kizárólag a települési folyélkony hulladékok, szennyvizek és iszapok kezelését és hasznosítását biztosító létesítmények, építmények, mérnöki létesítmények, műtárgyak, valamint a szennyvizek kezelőtelepre jutását biztosító szivattyútelepek elhelyezésére szolgáló területek.
3. A K-Sz-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységet közvetlenül kiszolgáló alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
	1. iroda,
	2. raktár,
	3. járműtároló.
4. Az építési övezetben a technológiai mérnöki létesítményeket terepszint alatt vagy zárt épületben kell elhelyezni.

### K-Közl-XI A közösségi közlekedési rendszer területigényes létesítményeinek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. 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
3. Az építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésekhez lehet épületet elhelyezni.

**VIII. Fejezet**

### Beépítésre nem szánt övezetek előírásai - közlekedési területek

### Közúti közlekedési területek általános előírásai

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,ad) **KÖ-kt-XI** a kerületi jelentőségű közúti közlekedési területek övezete.

1. Közúti közlekedési területek övezeteiben fasor kialakítása esetén útsorfa minőségű fák telepítendőek.

### KÖu-XI-2 I. rendű főutak területének övezetére vonatkozó 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. §

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.

### KÖk-XI Vasúti közlekedési területek övezetére vonatkozó előírások

1. §
2. Az övezet a MÁV vasúti pályaterületeit foglalja magában.
3. 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.
4. Az övezetben a vasúti megálló és váró, valamint a vasúthoz kapcsolódó működtetési, irányítási és vasúttechnológiai építmények, raktárak és szolgálati intézmények helyezhetőek el.
5. Kök-XI övezetben az 1.a. melléklet alapján „meghatározott funkció biztosítása (P+R parkoló férőhelyszámmal)” jelöléssel érintett területen belül minimum 50 db P+R parkoló kialkítását kell biztosítani. A kialakított P+R parkolók minimum 20%-ában B+R parkoló kialakítását is szükséges biztosítani.

**IX. Fejezet**

### Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai - vízgazdálkodási területek

### Vf-XI Folyóvizek medre és partjának területeinek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az övezetbe tartoznak a 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.

**X. Fejezet**

### Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai – zöldterületek és erdőterületek

### Zkp-XI-Kk, Zkk-XI Közkertek területeinek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az övezetek az 1 ha-nál kisebb területű, vagy 80 méternél kisebb, de legalább 15 méter oldalméretű közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgál.
3. A közkertek övezetein belül:
	1. a Zkp-XI-Kk az FRSZ által Zkp területfelhasználási egységbe sorolt fővárosi jelentőségű zöldterületek övetei,
	2. a Zkk-XIaz FRSZ által nem Zkp területfelhasználási egységbe sorolt kerületi jelentőségű zöldterületek övetei.
4. 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.
5. A közkertek övezeteinek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben korlátozni, s azt is csak közbiztonsági okból a sötétedés utáni zárvatartás idejére.

### Ek-XI Közjóléti erdőterületek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az övezetbe az erdősített területek találhatóak.
3. Az 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.

**XI. Fejezet**

### Különleges beépítésre nem szánt területek

### Kb-Kt-XI Fásított köztér és sétány területek övezeteire vonatkozó előírások

1. §
2. Az övezet a 3000 m2 alatti összefüggő területű, túlnyomórészt burkolt gyalogos, elsősorban nagyobb burkolt felületű terek övezete, amelyen pihenő vagy játszó funkciók is elhelyezhetőek.
3. Az övezetben közterület alakítási terv alapján:
	1. ismeretterjesztést, pihenést, testedzést szolgáló rendeltetéseket,
	2. a terület fenntartásához szükséges rendeltetéseket,
	3. a környezetet nem zavaró módon a közműellátást biztosító rendeltetéseket,

magukba foglaló építményeket lehet elhelyezni.

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

### Kb-Rég-XI Különleges beépítésre nem szánt régészeti bemutató terület övezetére vonatkozó előírások

1. §
2. A Kb-Rég övezetbe a régészeri emlékek szabadtéri bemutatására szolgáló területek találhatóak.
3. Az Kb-Rég-XI jelű övezetek területén az épületekben csak az alábbi az alap funkciót kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el:
	1. ismeretterjesztést szolgáló rendeltetések,
	2. rekreációt szolgáló rendeltetések,
	3. turizmust, idegenforgalmat szolgáló rendeltetések,
	4. a terület fenntartásához szükséges rendeltetések.
4. Az övezetben épületet elhelyezni csak az 1.a. mellékleten jelölt építési helyen belül lehet.

**XII. fejezet**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**Módosító rendelkezések**

1. §

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

„d) a Budapest XI. kerület, Galvani út – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet”

**Hatályba léptető rendelkezések**

1. §
2. Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
3. Hatályát veszti:

1. …

2. …

|  |  |
| --- | --- |
| **dr. Hoffmann Tamás s. k.****polgármester** | **Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna****jegyző** |

### 1. MELLÉKLET

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

**1.a.-jm melléklet: JELMAGYARÁZAT - SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMEK (KÉSZ-1A/JM tervlap)**

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

### 1.c melléklet: ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

###

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

## Építési övezetek és övezetek szabályozási határétékei

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

## LAKÓTERÜLETEK

**Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei**

**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)**  | **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** | **800**  | **16**  | **SZ** | **25** | **35** | **-** | **8,0** | **0,80** | 0,60 | 0,20 | 0,0 | 0,0 | **60** |
| **Ln-3-XI-02** | **1000** | **20** | **SZ** | **35** | **55** | **-** | **16,0** | **2,30** | 1,65 | 0,65 | 0,0 | 0,0 | **50** |
| **Ln-3-XI-03** | **3000** | **16** | **Z** | **50** | **65** | **16,0** | **22,0** | **3,70** | 2,65 | 1,05 | 0,0 | 0,0 | **32** |
| **Ln-3-XI-04** | **1000** | **16** | **Z** | **40** | **55** | **16,0** | **22,0** | **3,90** | 2,75 | 1,15 | 0,0 | 0,0 | **32** |

**Ln-T-XI jelű**

**Nagyvárosias telepszerű 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/500** | **K/12** | **T** | **25** | **30** | **-** | **20,0** | **1,90** | 1,35 | 0,55 | 0,0 | 0,0 | **45** |
| **\*Ln-T-XI-U1-02** | **K** | **K** | **T** | **22,5** | **25** | **-** | **28,0** | **3,00** | 2,30 | 0,70 | 0,0 | 0,0 | **50** |
| **\*Ln-T-XI-U1-03** | **K** | **K** | **T** | **10** | **15** | **-** | **28,0** | **1,45** | 1,10 | 0,35 | 0,0 | 0,0 | **65** |
| **\*Ln-T-XI-U1-04** | **K** | **K** | **T** | **17** | **20** | **-** | **28,0** | **2,15** | 1,65 | 0,50 | 0,0 | 0,0 | **55** |
| **\*Ln-T-XI-U1-05** | **K** | **K** | **T** | **20** | **22** | **-** | **28,0** | **2,60** | 1,95 | 0,65 | 0,0 | 0,0 | **45** |
| **\*Ln-T-XI-U1-06** | **K** | **K** | **T** | **24** | **26** | **-** | **28,0** | **2,20** | 1,65 | 0,55 | 0,0 | 0,0 | **45** |
| **\*Ln-T-XI-U1-07** | **K** | **K** | **T** | **12,5** | **14** | **-** | **28,0** | **1,80** | 1,35 | 0,45 | 0,0 | 0,0 | **55** |
| **\*Ln-T-XI-U1-08** | **K** | **K** | **T** | **17,5** | **20** | **-** | **28,0** | **2,5** | 1,85 | 0,65 | 0,0 | 0,0 | **55** |
| **\*Ln-T-XI-U1-09** | **K** | **K** | **T** | **15** | **18** | **-** | **28,0** | **2,15** | 1,60 | 0,55 | 0,0 | 0,0 | **55** |
| **\*Ln-T-XI-U1-10** | **K** | **K** | **T** | **17,5** | **20** | **-** | **28,0** | **2,65** | 1,95 | 0,65 | 0,0 | 0,0 | **50** |
| **\*Ln-T-XI-U1-11** | **K** | **K** | **T** | **12** | **15** | **-** | **28,0** | **1,70** | 1,30 | 0,40 | 0,0 | 0,0 | **60** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **\*Ln-T-XI-U2-01** | **K** | **K** | **T** | **25** | **30** | **-** | **18,0** | **1,70** | 1,25 | 0,45 | 0,0 | 0,0 | **45** |
| **\*Ln-T-XI-U2-02** | **K** | **K** | **T** | **27,5** | **30** | **-** | **18,0** | **1,85** | 1,35 | 0,50 | 0,0 | 0,0 | **55** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Ln-T-XI-GK-01** | **3000** | **22** | **SZ** | **55** | **55** | **-** | **8,0** | **1,00** | 0,75 | 0,25 | 0,0 | 0,0 | **10** |
| **Ln-T-XI-GK-02** | **3000** | **22** | **SZ** | **30** | **45** | **-** | **8,0** | **1,00** | 0,75 | 0,25 | 0,0 | 0,0 | **15** |
| **Ln-T-XI-GK-03** | **2500** | **35** | **SZ** | **60** | **65** | **-** | **8,0** | **1,60** | 1,25 | 0,35 | 0,0 | 0,0 | **10** |
| **Ln-T-XI-GK-04** | **1000** | **25** | **SZ** | **30** | **35** | **-** | **8,0** | **0,60** | 0,45 | 0,15 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Ln-T-XI-GK-05** | **1000** | **25** | **Z** | **55** | **60** | **-** | **8,0** | **1,65** | 1,50 | 0,15 | 0,0 | 0,0 | **20** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Ln-T-XI-T-01** | **1500** | **25** | **SZ** | **45** | **50** | **4,5** | **10,5** | **1,75** | 1,25 | 0,50 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Ln-T-XI-T-02** | **1500** | **25** | **SZ** | **45** | **50** | **6,0** | **14,0** | **2,10** | 1,50 | 0,60 | 0,0 | 0,0 | **25** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Ln-T-XI-I-01** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **65** | **6,0** | **23,0** | **4,50** | 3,00 | 1,50 | 0,0 | 0,0 | **35** |
| **Ln-T-XI-I-02** | **1200** | **25** | **SZ** | **50** | **55** | **-** | **7,5** | **1,75** | 1,50 | 0,25 | 0,0 | 0,0 | **35** |
| **Ln-T-XI-I-03** | **4000** | **40** | **SZ** | **35** | **40** | **-** | **8,0** | **1,00** | 0,75 | 0,25 | 0,0 | 0,0 | **40** |

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

**Kisvárosias lakóterületek építési övezetei**

**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** | **300** | **11** | **Z** | **40** | **50** | **6,0** | **9,0** | **2,70** | 1,60 | 1,10 | 0,0 | 0,0 | **40** |
| **Lk-1-XI-02** | **300** | **9** | **Z** | **40** | **50** | **6,0** | **9,0** | **2,60** | 1,60 | 1,00 | 0,0 | 0,0 | **40** |
| **Lk-1-XI-03** | **600** | **18** | **SZ**  | **30** | **40** | **6,0** | **9,5** | **1,50** | 1,00 | 0,50 | 0,0 | 0,0 | **50** |
| **Lk-1-XI-04** | **1000** | **20** | **SZ** | **35** | **40** | **6,0** | **12,5** | **1,65** | 0,95 | 0,70 | 0,0 | 0,0 | **40** |
| **Lk-1-XI-05** | **600** | **18** | **SZ** | **25** | **30** | **6,0** | **12,5** | **1,15** | 0,80 | 0,35 | 0,0 | 0,0 | **60** |
| **Lk-1-XI-06** | **400** | **11** | **Z** | **40** | **50** | **6,0** | **10,5** | **2,40** | 1,60 | 0,80 | 0,0 | 0,0 | **40** |
| **Lk-1-XI-07** | **600** | **18** | **SZ**  | **30** | **35** | **6,0** | **12,5** | **1,25** | 0,85 | 0,40 | 0,0 | 0,0 | **60** |
| **Lk-1-XI-08** | **1000** | **18** | **Z** | **40** | **50** | **6,0** | **12,5** | **2,65** | 1,80 | 0,85 | 0,0 | 0,0 | **40** |
| **Lk-1-XI-09** | **400** | **14** | **Z** | **50** | **50** | **4,5** | **7,5** | **1,55** | 1,05 | 0,50 | 0,0 | 0,0 | **35** |
| **Lk-1-XI-10** | **400** | **15** | **Z** | **50** | **50** | **7,5** | **12,5** | **1,85** | 1,25 | 0,60 | 0,0 | 0,0 | **35** |
| **Lk-1-XI-11** | **600** | **12** | **Z** | **20** | **35** | **-** | **7,5** | **0,8** | 0,6 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | **60** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Lk-1-XI-I-01** | **1200** | **20** | **SZ** | **40** | **50** | **6,0** | **12,5** | **2,65** | 1,55 | 1,10 | 0,0 | 0,0 | **40** |
| **Lk-1-XI-I-02** | **1500** | **25** | **SZ** | **35** | **50** | **3,0** | **20,0** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0,0 | 0,0 | **40** |

**Lk-2-XI jelű**

**Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési övezet jele** | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | **Beépítési magasság** |  | **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** | **600** | **16**  | **SZ**  | **25** | **35** | **-** | **7,5** | **1,25** | 0,6 | 0,45 | 0,0 | 0,0 | **60** |
| **Lk-2-XI-I-01** | **4000** | **50** | **SZ** | **25** | **15** | **-** | **20,0** | **0,25** | 0,25 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **50** |
| **Lk-2-XI-I-02** | **1500** | **25** | **SZ** | **40** | **45** | **-** | **19,0** | **2,95** | 1,75 | 1,20 | 0,0 | 0,0 | **45** |

**Lk-T-XI jelű**

**Kisvárosias telepszerű 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) | (%) |
| **\*Lk-T-XI-U1-01** | **K** | **K** | **T** | **32** | **35** | **-** | **9,5** | **1,90** | 1,25 | 0,65 | 0,0 | 0,0 | **45** |
| **\*Lk-T-XI-U1-02** | **K** | **K** | **T** | **25** | **27,5** | **-** | **9,5** | **1,20** | 0,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | **55** |
| **\*Lk-T-XI-U1-03** | **K** | **K** | **T** | **32** | **35** | **-** | **9,5** | **1,50** | 1,00 | 0,50 | 0,0 | 0,0 | **45** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Lk-T-XI-T-01** | **1500** | **25** | **SZ** | **30** | **30** | **-** | **7,5** | **1,15** | 0,75 | 0,40 | 0,0 | 0,0 | **45** |
| **Lk-T-XI-T-02** | **1500** | **25** | **SZ** | **40** | **40** | **-** | **7,5** | **1,35** | 0,90 | 0,45 | 0,0 | 0,0 | **35** |
| **Lk-T-XI-T-03** | **1000** | **20** | **SZ** | **30** | **30** | **-** | **7,5** | **1,50** | 1,00 | 0,5 | 0,0 | 0,0 | **45** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Lk-T-XI-I-01** | **5000** | **40** | **SZ** | **50** | **50** | **6,0** | **12,5** | **2,15** | 1,55 | 0,60 | 0,0 | 0,0 | **35** |
| **Lk-T-XI-I-02** | **2000** | **25** | **SZ** | **25** | **30** | **-** | **10,5** | **2,00** | 1,50 | 0,50 | 0,0 | 0,0 | **45** |

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

**Lke-1-XI jelű**

**Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek 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) | (%) |
| **Lke-1-XI-01** | **1000** | **14** | **SZ** | **20** | **35** | **-** | **7,5** | **0,8** | 0,6 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | **65** |
| **Lke-1-XI-02** | **500** | **14** | **SZ** | **25** | **35** | **-** | **7,5** | **0,85** | 0,65 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | **65** |

## VEGYES TERÜLETEK

**Településközponti területek építési övezetei**

**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** | **4000** | **25** | **SZ** | **50** | **65** | **6,0** | **22,0** | **4,25** | 3,00 | 1,25 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Vt-M-XI-02** | **4000** | **25** | **SZ** | **50** | **65** | **6,0** | **22,0** | **4,60** | 3,25 | 1,35 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Vt-M-XI-03** | **3500** | **25** | **SZ** | **55** | **80** | **12,0** | **28,0** | **5,90** | 4,15 | 1,75 | 0,0 | 0,0 | **15** |
| **Vt-M-XI-04** | **3000** | **35** | **SZ** | **55** | **80** | **13,0** | **28,0** | **5,50** | 3,85 | 1,65 | 0,0 | 0,0 | **20** |
| **Vt-M-XI-05** | **3000** | **25** | **SZ** | **50** | **65** | **9,0** | **18,0** | **2,85** | 2,00 | 0,85 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Vt-M-XI-06** | **3000** | **25** | **SZ** | **55** | **80** | **13,0** | **28,0** | **5,40** | 3,85 | 1,55 | 0,0 | 0,0 | **20** |
| **Vt-M-XI-07** | **3000** | **25** | **SZ** | **55** | **70** | **12,0** | **28,0** | **5,70** | 4,00 | 1,70 | 0,0 | 0,0 | **25** |
| **Vt-M-XI-08** | **3000** | **25** | **SZ** | **55** | **60** | **12,0** | **30,0** | **5,45** | 3,85 | 1,60 | 0,0 | 0,0 | **30** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Vt-M-XI-KM-01** | **4000** | **30** | **SZ** | **40** | **65** | **-** | **15,0** | **0,6** | 0,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **35** |

**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** | **1500** | **25** | **SZ** | **40** | **45** | **-** | **19,0** | **3,05** | 2,05 | 1,00 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Vi-2-XI-02** | **3000** | **30** | **SZ** | **50** | **55** | **6,0** | **22,0** | **3,30** | 2,20 | 1,10 | 0,0 | 0,0 | **28** |
| **Vi-2-XI-03** | **1300** | **25** | **Z** | **50** | **70** | **6,0** | **22,0** | **4,20** | 3,00 | 1,20 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Vi-2-XI-04** | **2500** | **25** | **SZ** | **35** | **50** | **6,0** | **12,0** | **1,40** | 1,00 | 0,40 | 0,0 | 0,0 | **40** |
| **Vi-2-XI-05** | **3000** | **30** | **SZ** | **45** | **55** | **6,0** | **12,5** | **2,30** | 1,55 | 0,75 | 0,0 | 0,0 | **25** |
| **Vi-2-XI-06** | **2500** | **30** | **SZ** | **40** | **55** | **6,0** | **16,5** | **3,00** | 2,00 | 1,00 | 0,0 | 0,0 | **40** |
| **Vi-2-XI-07** | **3000** | **25** | **SZ** | **45** | **70** | **12,0** | **25,0** | **3,40** | 2,40 | 1,05 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Vi-2-XI-08** | **7000** | **70** | **SZ** | **45** | **45** | **6,0** | **12,0** | **0,70** | 0,50 | 0,20 | 0,0 | 0,0 | **50** |
| **Vi-2-XI-09** | **3000** | **25** | **SZ** | **45** | **55** | **6,0** | **16,0** | **3,30** | 2,20 | 1,10 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Vi-2-XI-10** | **3000** | **25** | **SZ** | **50** | **60** | **6,0** | **25,0** | **3,85** | 2,55 | 1,30 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Vi-2-XI-11** | **1000** | **20** | **Z** | **50** | **70** | **6,0** | **18,0** | **3,50** | 2,50 | 1,00 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Vi-2-XI-12** | **4000** | **25** | **Z** | **45** | **75** | **12,0** | **38,0** | **3,30** | 2,50 | 0,80 | 0,0 | 0,0 | **30** |
| **Vi-2-XI-13** | **3000** | **25** | **Z** | **65** | **90** | **12,0** | **25,0** | **5,70** | 3,00 | 2,70 | 0,0 | 0,0 | **10** |

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

**Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei**

**Gksz-2-XI jelű**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Építési övezet jele | **Kialakítható legkisebb telekterület** | **Legkisebb kialakítható telekszélesség** | **Beépítési mód** | **Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** | **Beépítési magasság** |  | **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** | **25000** | **30** | **SZ** | **40** | **40** | **4,5** | **16,0** | **2,00** | 2,00 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **20** |
| **Gksz-2-XI-02** | **1500** | **25** | **SZ** | **50** | **65** | **6,0** | **23,0** | **2,15** | 2,15 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **25** |
| **Gksz-2-XI-03** | **3000** | **25** | **SZ** | **45** | **55** | **6,0** | **18,0** | **1,95** | 1,95 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **20** |
| **Gksz-2-XI-04** | **3000** | **25** | **SZ** | **45** | **55** | **6,0** | **21,0** | **2,20** | 2,20 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **10** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Gksz-2-XI-KM-01** | **5000** | **25** | **SZ** | **60** | **60** | **-** | **12,0** | **0,50** | 0,50 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **10** |

## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

**Szennyvízkezelésre szolgáló területek építési övezetei**

**K-Sz-XI jelű**

**Szennyvízkezelésre 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-Sz-XI-01** | **5000** | **20** | **SZ** | **35** | **45** | **-** | **12,0** | **1,00** | 1,00 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **40** |

**Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei**

**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** | **14000** | **-** | **SZ** | **55\*** | **55** | **4,5** | **15,0** | **2,00** | 2,00 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **5\*** |

\*… számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

## KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

**Vasúti közlekedési területek övezetei**

**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** | **-** | - | - | - | - | **-** |

## ZÖLDTERÜLETEK

**Közkert területek övezetei**

**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** |

## ERDŐTERÜLETEK

**Közjóléti erdőterületek övezetei**

**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** | **6000** | **50** | **SZ** | **2** | **0** | **-** | **4,5** | **-** | - | - | - | - | **90** |

## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

**Fásított köztér és sétány területek övezetei**

**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** |

**Különleges beépítésre nem szánt régészeti bemutató területek övezetei**

**Kb-Rég-XI jelű**

**Régészeti bemutató 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-Rég-XI-01** | **20000** | **50** | **SZ** | **2** | **0** | **-** | **7,5** | **0,04** | 0,04 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **60** |

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

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

**Lk-1-XI-I-01**

**1200-SZ-40-50-ém:6,0-12,5-1,55-1,1-40**

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

**1.** „Ln-k”: 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, pl.: intézményi övezet esetén).

**4.** „01”: az eltérő építési övezetek, övezetek sorszáma.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **5.** |  | **6.** |  | **7.** |  | **8.** |  | **9.** |  | **10.** |  | **11.** |  | **12.** |  | **13.** |  | **14.** |
| **1200** | **-** | **SZ** | **-** | **40** | **-** | **50** | **-** | **ém** | **:** | **6,0** | **-** | **12,5** | **-** | **1,55** |  | **1,1** | **-** | **40** |

**5.** „1200”: 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.** „40”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.

**8.** „50”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint alatti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.

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

**10.** „6,0”: az építési övezetben, övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.

**11.** „12,5”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.

**12.** „1,55”: az építési övezetben meghatározott általános rendeltetésre felhasználható szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke.

**13.** „1,1”: az építési övezetben meghatározott kifejezetten csak parkoló rendeltetésre felhasználható szintterületi mutató többletérték megengedett legnagyobb mértéke.

**14.** „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 „X”-vel kell jelölni annak hiányát, s ebben az esetben a többi vonatkozó jogszabály betartása szükséges. Abban az esetben ha az adott helyen „0” szerepel, ott az adott paraméter nem vehető igénybe, az értéke nulla.

### 3. MELLÉKLET

### A parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő mellékletek:

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

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

### 3.c. 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

***ELŐVÁROSI ZÓNA*** * EZ-1 tervezett Albertfalvai híd környezete
 |

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

|  |
| --- |
| ***ÁTMENETI ZÓNA*** |
| ***AZ-1*** | Andor utca – Fehérvári út – Építész utca – Karcag utca – Vegyész utca – Szerémi út – Mezőkövesd utca – Forgalmi utca – Sáfrány utca – Herend utca – Bükköny utca – Albertfalva utca – Pentele utca – Szatmárhegy utca – Rátz László utca |
| ***AZ-2*** | Andor utca – Rátz László utca – Kondorosi út – Tétényi út – Csorbai utca – Solt utca  |
| ***AZ-3*** | Csorbai út – Tétényi út – Kondorosi út |
| ***AZ-3*** | Kondorosi út - Szatmárhegy utca - Pentele utca - Albertfalva utca - Bükköny utca - Herend utca – Tétényi utca |
| ***AZ-4*** | Galvani út – kerülethatár – Kitérő út – vasútvonal – Forgalmi utca - Mezőkövesd utca – Szerémi út - Vegyész utca - Karcag utca - Építész utca - Fehérvári út |
| ***ELŐVÁROSI ZÓNA*** |
| ***EZ-1*** | Tervezett Albertfalvai híd környezete – Kitérő út vonalától délre eső területek a kerülethatárig |

***3.c. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA és az ELŐVÁROSI ZÓNA területén***

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Ssz. | Funkció - rendeltetés | **AZ-1** | **AZ-2** | **AZ-3** | **AZ-4** | **EZ-1** |
|  | LAKÓTELEPEK | KERTES KISVÁROS | DÉLI KERTVÁROS | EGYÉB TERÜLETEK | ELŐVÁROSI ZÓNA |
|  | **(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** | **-** |
| 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** | **-** |
| 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** | **-** |
| 1 B | Minden üdülő önálló rendeltetési **(x)** egysége utána  | **1** | **-** | **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** | **10** | **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** | **10** | **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** | **20** | **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** | **20** | **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** | **-** | **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** | **-** | **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** | **-** | **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** | **-** | **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** | **-** | **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** | **-** | **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** | **6,5** | **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** | **6,5** | **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** | **-** | **20** | **-** |
|  | 10 | Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett **(x)** betegágya után | **4** | **-** | **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** | **-** | **200** | **-** |
|  | 12 | Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett **(x)** m2-e után | **1500** | **-** | **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** | **-** | **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** | **-** | **1000** | **-** |
|  | 15 | Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden **(x)** férőhely után | **20** | **-** | **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** | **-** | **40** | **-** |