



**III. KÖTET:**  
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ  
**RENDELET-TERVEZET**

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
SZENTIMREVÁROS ÉS GELLÉRTHEGY VÁROSRESZEK**

Duna folyam – kerület határ – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület

**ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSE**

Dokumentáció a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§ szerinti szakaszra

2020.08.

**MEGBÍZÓ:**



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

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

képviseli: Dr. László Imre polgármester

kapcsolattartó, konzulens: Schreffel János főépítész

**GENERÁLTERVEZŐ:**



**C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.**

1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

**TERVEZŐI LISTA**

<b>VÁROSÉPÍTÉSZET</b>	Kerekes György	 ----- (TT/1 01-2777)	településtervezési vezető tervező
	Verebély-Papp Tibor	 ----- (TT 01-6669)	okleveles településmérnök
	Sugár Cindy	 -----	településmérnök hallgató, gyakornok
<b>KÖZLEKEDÉS</b>	Rhorer Ádám	 ----- (Tkö 01-3157)	okleveles építőmérnök
<b>KÖZMŰVEK</b>	Hanczár Zsoltné	 ----- (TE/TH/TV 01-2418)	okleveles gépészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök
	Csima-Takács Judit	 -----	okleveles tájépítésmérnök
<b>TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK ÉS KÖRNYEZETVÉDELME</b>	Cs. Tátrai Judit	 ----- (K/1 13-0031)	okleveles kertészmérnök
	Sági Ilona	 ----- (K/1 01-5065)	okleveles kertészmérnök

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

...../2020. (.....) önkormányzati rendelete

### **a Budapest XI. kerület Duna folyam – kerülethatár – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal 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. §**

- (1) Budapest XI. kerület Duna folyam – kerülethatár – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal 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),
- a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (továbbiakban Étv.),
  - b) az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK),
  - c) a telekalakításról szóló rendelet és
  - d) a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ),
- együttes alkalmazásával szabad.
- (2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.
- (3) A rendelet mellékletei:
- a) 1.a. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek (KÉSZ-2/1A tervlap),
  - b) 1.a.-jm melléklet: Jelmagyarázat - Szabályozási terv – Szabályozási elemek (KÉSZ-2/1A-JM tervlap),

- c) 1.b. melléklet: Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei – ÖRÖKSÉGVÉDELEM (KÉSZ-2/1B tervlap),
- d) 1.c. melléklet: Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei – TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM (KÉSZ-2/1C tervlap),
- e) 1.d. melléklet: Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei – EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK (KÉSZ-2/1D tervlap),
- f) 1.e. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése,
- g) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei,
- h) 3. melléklet: A parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő mellékletek, amelyen belül:
  - ha) 3.a. melléklet: Parkolási zónák – térkép,
  - hb) 3.b. melléklet: Parkolási zónák területi lehatárolása,
  - hc) 3.c. melléklet: Parkolási előírások a BELSŐ ZÓNA területén.
- i) 4. melléklet: Közhasználat elől el nem zárt magánterületen belül a telek zöldfelületként kialakítandó részének mérete a Pázmány Péter sétány – Magyar tudósok körútja által határolt területen belül (KÉSZ-2/4 tervlap)

### Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat

#### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Beépítés szempontjából kialakult telektömb*: meglévő telekszerkezet kiépített nyomvonalas infrastruktúrával, kiszolgáló közterületekkel, és a telektömb építési telkeinek 75 %-a beépített. A tömbben a foghíjtelkek aránya legfeljebb 25 %.
2. *Építési hely kizárólag 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.
3. *Építési sáv*: az elő- és hátsó kerteket meghatározó, és ezáltal a telken belüli építési hely mélységet kijelölő sáv, amin belül a telekalakítással kialakuló telkeken a beépítési módnak megfelelően változhat az oldalkert szélessége.
4. *Közlekedési zöldfelület*: közlekedési rendeltetésű terület növényzettel fedett, zöldfelületként kialakított és fenntartott része (p.: elválasztó sáv, utak menti zöldfelületek, terelőszigetek).
5. *Szabályozási szélesség*: közterületek – meglévő és tervezett – határvonalai közötti távolság.
6. *Telekszélesség*: a telek átlagos szélessége az építési hely középvonalában.

7. *Törzsátmérő*: a fa törzsének 1 m magasságban mért átmérője centiméterben.
8. *Útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 6 cm törzsátmérőt meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
9. *Funkció*: a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés”-ének fogalmával.
10. *Intézményi rendeltetés*: a közösségi rendeltetés fogalmával megegyező minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetés pl.: közigazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és művelődési intézmény, könyvtár, múzeum, kollégium, gyermek-, diák-, nevelőotthon, munkás- és nővérszállás, szociális otthon, idősek otthona.
11. *Kialakult telektömb*: meglévő, építési telkekből álló kialakult szerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas, az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított tömb.
12. *Közforgalom előtt el nem zárt magánút*: Közhasználatra korlátozás nélkül megnyitott, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek.
13. *Közhasználat előtt el nem zárt magánterület*: A telek közhasználatra időbeni korlátozás nélkül megnyitott része.
14. *Szintterületi mutató (szm)*: Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke az általános szintterületi mutató értékének (szmá) és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók– a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékének (szmp) összege ( $szm = szmá + szmp$ ).

## II. Fejezet

### Általános szabályozó, védelmi és korlátozó előírások

#### A városképi illeszkedés általános szabályai

##### 3. §

- (1) Az illeszkedés általános szabályai csak az építési övezeti paraméterek figyelembevételével alkalmazhatók.
- (2) Beépítés szempontjából kialakult telektömbben az épület elhelyezésének módját az építési övezetben meghatározott, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
  - a) Előkert nélküli utcaképi karakternél, az oldalkerti telekhatároknál a meglévő épületsíkokhoz szükséges igazodni (szabadonálló, oldalhatáron álló, zárt sorú beépítési módnál is).
  - b) Foghíj és beépítetlen saroktelek esetében: az építési vonalnak illeszkednie kell a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének csatlakozó szomszédos telkeken meglévő beépítés közterületi homlokzati vonalaihoz kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik, vagy ha az illeszkedési szempontok az ettől való eltérést indokolják.
- (3) Már kialakult zárt sorú beépítésű területen épület közterület felőli homlokzatmagassága a két oldalról szomszédos, az építési övezet előírásainak megfelelő 2-2 épület magasságának számtani középátlóját legfeljebb 0,5 m-rel lépheti túl. Ennél nagyobb eltérés az építési övezetben megengedett nagyobb beépítési magasság ellenére sem engedélyezett.

#### Zöldfelületek

##### 4. §

- (1) Az 1.a. mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része jelöléssel ellátott területet minimum 70%-ban zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) Az 1.a. mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén kizárólag kerti építmény helyezhető el.
- (3) A telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén a (2) bekezdésben foglaltak betartása mellett a telkek megközelítését szolgáló burkolt felületet, vagy gépkocsi lehajtót ki lehet alakítani.
- (4) Az építési övezetekben olyan telkek esetében ahol lakó rendeltetés elhelyezése is tervezett a telkek zöldfelületeinek minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.
- (5) Térszín alatti építés esetén és a terepszint feletti építés esetén az alapozásnál a meglévő fasorok nyomvonalától min. 4-4 méter széles sávban építés tevékenység nem végezhető.

### **Tereprendezés**

#### **5. §**

- (1) A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni úgy lehet, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 m-es területsávban az eredeti terepszint nem változtatható.

A mértékadó árvízszintre történő feltöltés esetén az (1) bekezdéstől el lehet térni, azonban az árvízszint elérése felett figyelembe kell venni.

### **Talaj védelme**

#### **6. §**

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területén kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.
- (2) Amennyiben azt az előző terület-felhasználás módja indokolja (potenciális szennyező forrás üzemelt a területen), a bontások, tereprendezések és építkezések megkezdése előtt a terület környezetvédelmi feltárását el kell végezni, meg kell vizsgálni a talaj minőségét.
- (3) Területek feltöltése esetén csak olyan anyag helyezhető el, mely a földtani közeget nem károsítja. A területen tervezett beruházások, munkálatok a kármentesítési munkálatokkal összeegyeztetett módon végezhetőek.

### **Levegőminőség**

#### **7. §**

- (1) 100 lakást meghaladó lakóparkok esetében vizsgálni kell a háttér-légszennyezettséget. Ha a háttér-légszennyezettség értéke bármely szennyező komponens esetében meghaladja az éves egészségügyi határértéket, akkor ezen a területen lakóingatlan építése nem lehetséges.
- (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). Amennyiben a mért értékek a határértékeket meghaladják, nem tervezhető egyedi gázfűtés.
- (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**

#### **8. §**

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

### **Vízminőség**

#### **9. §**

- (1) Új és meglévő létesítmény szennyvizét egyaránt közcatornába kell bevezetni. Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcatorna hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodni kell.
- (2) 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, föld alatti létesítmények elhelyezése csak a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.
- (3) A felszíni vízvezetési rendszerek csak a tereprendezésre, a felszíni vízvezető rendszer és a szivárgó rendszerre vonatkozó vízjogi engedélyek és a befogadó üzemeltetőjének hozzájárulásával kivitelezhetők.
- (4) A felszínmozgás-veszélyes, mélyfekvésű területek és egyéb építés-alkalmasság szempontjából veszélyes területek esetében 50 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű építményt csak a geológiai adottságokat figyelembe véve lehet építeni.
- (5) Tilos a tisztítatlan és tisztított háztartási, kommunális, továbbá ipari szennyvizek szikkasztása.



- (6) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken csak szennyeződésmentes csapadékvizek szikkasztása megengedhető.

### Hőszigetelés elleni védelem

#### 10. §

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

### Közművek elhelyezésének általános előírásai

#### 11. §

- (1) Gáznyomásszabályozót beépítésre nem szánt belterületen csak terepszint alatt lehet elhelyezni.
- (2) Új közterületek kialakítása esetén légvezetékes közműhálózat nem tervezhető, a meglévő légvezetékek rekonstrukciója során azokat, a meglévő fák gyökérzetét megvédő módon, földkábelre kell cserélni.
- (3) Közcélú hírközlési berendezések:
- a) önálló antenna és antenntartó építmények, (toronyok) nem helyezhetők el építési övezettől függetlenül világörökség területén, Vt-V, Vi-1, Vi-2, Ln-2, Ln-3, Ln-T, valamint közlekedési célú és a városképileg kiemelt és helyi jelentőségű területeken,
  - b) 4 méternél nem magasabb antenna az épületek tetőszerkezetén elhelyezhető Vt-V, Vi-1, Vi-2, Ln-2, Ln-3, Ln-T építési övezetekben,
  - c) hírközlési és egyéb sugárzó berendezések csak háttérsugárzás előzetes bemérése után helyezhetők el és csak abban az esetben, ha az egészségügyi határértéket beüzemelése után sem haladja meg a terület sugárzási értéke.
- (4) A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.
- (5) A felszín alatti közművek esetében a (4) bekezdésben foglaltaktól abban az esetben lehet eltérni, ha a felhagyott közmű kivétele élő fának a gyökérzetét sértené.

### Parkoló-felületek kialakítására vonatkozó szabályok

#### 12. §

- (1) Telken belüli felszíni parkoló csak fásított formában létesíthető 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.
- (2) 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.

- (3) A parkoló felületek, mélygarázsok és parkolóházak kialakítása során parkológép nem alkalmazható.
- (4) Teremgarázs építése esetén az egyes parkolósíntek megközelítésére rámpa kialakítása helyett gépjármű lift alkalmazása lehetséges.

### Légi közlekedésre vonatkozó szabályok

#### 13. §

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

### Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

#### 14. §

- (1) Önálló építményként új közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó a rendelet hatálya alá tartozó területen nem helyezhető el. A meglévő üzemanyagtöltő állomások és gépkocsimosók felújíthatók, átépíthetők.
- (2) Épülethez kapcsolódó közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó KÖu, KÖ-kt, Vi és K-közl jelű övezetekben helyezhető el.
- (3) Az (1) bekezdés alól kivétel az elektromos töltőállomás létesítése

### Elektromos gépjármű töltőállomás elhelyezésének általános szabályai

#### 15. §

- (1)
- (2) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében meglévő, minden megkezdett 100 várakozó- (parkoló) helyből legalább kettőt fixen telepített elektromos gépjármű töltési lehetőséggel kell ellátni.

### **Közterületen lévő építmények elhelyezésének szabályai**

#### **16. §**

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

### **A telekalakítás helyi szabályai**

#### **17. §**

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a telekalakítások az egyéb vonatkozó szabályok betartásával, de ütemezetten is végrehajthatók.
- (2) A meglévő telkek méretei a eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telekméretektől, de új telket alakítani csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.
- (3) Új építési telket kialakítani – e rendelet és a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – csak akkor lehet, ha az alábbi feltételek egyszerre teljesülnek:
  - a) az új kialakuló építési telek mindegyike eléri az övezetre meghatározott legkisebb telekterületet,
  - b) beépíthetősége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza,
  - c) a közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről gépjárművel közvetlenül megközelíthető, vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik, és a közművekkel történő ellátása biztosított vagy biztosítható.
- (4) Új építési területet kialakítani a közművesítési okokból vagy közműlétesítmény elhelyezése érdekében, valamint nyomvonal jellegű építmény, egyéb kiszolgáló út, kerékpárút, gyalogút átvezetéséhez, parkoló létesítéséhez szükséges.
- (5) Újonnan telket alakítani úgy nem lehet, hogy a telek két eltérő építési övezet vagy övezet területére esik.
- (6) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek, illetve területek nem egyesíthetők.

- (7) Meglévő telekből új nyúlványos telek csak Lk-2-XI építési övezetekben az alábbi feltételekkel, de csak abban az esetben alakítható ki, ha az osztani kívánt telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható, de a kialakuló telkek megközelítését a legkisebb szélessége ezt másképp nem teszi lehetővé.
- (8) Az (6) bekezdés alkalmazása a szabadonálló beépítésű lakó építési övezetben, abban az esetben lehetséges, ha minden telek szabadonálló beépítési módja biztosított.
- (9) A (6) bekezdés szerint kialakuló nyél az alábbi paraméterekkel alakítható ki:
- a) lakótelek esetén 2 db lakásig legalább 4 m, 6 db lakásig legalább 6 m széles, s maximum 50,0 m hosszú,
- (10) Egymás mellett újonnan legfeljebb egy teleknyél vagy egy magánút létesíthető.
- (11) 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**

#### **18. §**

- (1) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be:
- a) 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.
  - b) intézményterületi kiszolgáló új magánút, ha lakó rendeltetés nem kerül kialakításra és az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik:
    - ba) min. 6 m lehet, ha nem szolgál ki kettőnél több telket,
    - bb) min. 8 m lehet, ha három teleknél többet szolgál ki.
- (2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek építési övezeteit kivételével – csak közhasználat elől el nem zárt magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

### **A közhasználat elől el nem zárt területekre vonatkozó szabályok**

#### **19. §**

- (1) Közhasználat elől el nem zárt területeken a településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel, de a közterületekre vonatkozó egyéb szabályok betartásával lehet építési tevékenységet folytatni.

- (2) Ingatlan közhasználat elől el nem zárt területén a közlekedési rendeltetés számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető és üzemeltethető.
- (3) Amennyiben az 1.a mellékleten a közhasználat elől el nem zárt területén a telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része is jelölve van, akkor a telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

### Gyalogos közlekedésre vonatkozó szabályok

#### 20. §

Az 1.a. mellékleten feltüntetett gyalogos nyomvonal, sétány jelölés esetében az egyéb kiszolgáló funkciók biztosítása mellett a szabad gyalogos átközlekedést, szabad átjutást biztosítani kell. Az átjutás biztosítása történhet időbeli korlátozással.

### Építés általános szabályai

#### 21. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az építési övezetek és övezetek közművesítettség szempontjából csak teljesen közművesítettek lehetnek.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó terület telkein egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (3) Az építési övezetekben előírt kialakítható legkisebb telekterület:
  - a) 1,5-szeresénél kisebb telekre kizárólag egy épület helyezhető el,
  - b) 1,5-szeresét elérő vagy meghaladó telekre legfeljebb két épület helyezhető el és
  - c) 2-szeresét elérő vagy meghaladó telekre legfeljebb három épület helyezhető el.
- (4) KÖu-XI-2, KÖu-XI-3 és KÖu-XI-4 jelű (Országos és összvárosi kerületközi jelentőségű közlekedési célú terület) útvonalak mentén (előkerttel rendelkező szabadonálló beépítésű lakóterületek kivételével) épület földszintjének utca felőli oldalán újonnan 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.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.

- (8) Azokban az építési övezetekben ahol az 1.a. melléklet építési helyen belül 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 mutatóinál meghatározott épületmagasság, vagy a többi szabályozási paraméter megengedné. Amennyiben az 1.a. mellékleten szabályozott érték a legkisebb beépítési magasságnál alacsonyabb érték, akkor az 1.e. mellékletben szabályozott legkisebb értéket figyelmen kívül kell hagyni.
- (9) A metróhoz kapcsolódó műszaki létesítmények (pl. metróalagút) elhelyezése akkor is lehetséges, ha azt az 1.a. melléklete külön nem jelöli az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részeként.

### **Melléképítmények elhelyezésének szabályai**

#### **22. §**

- (1) 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:
- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) hulladéktároló.
- (2) Ln-2-XI, Ln-3-XI, Ln-T-XI, Vt-V-XI, Vi-1-XI, Vi-2-XI építési övezetekben hulladéktárolót önálló építményként nem lehet elhelyezni.
- (3) Lk-1-XI építési övezetben hulladéktárolót önálló építményként csak kerítéssel egybeépítve lehet elhelyezni.
- (4) Melléképítmény legmagasabb pontja lakóterületek esetében ( Ln-..., Lk-... építési övezetek) maximum 5 m magas lehet.

### **Állattartó építmények elhelyezésének szabályai**

#### **23. §**

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

### **Alkalmazható beépítési módokra vonatkozó szabályok**

#### **24. §**

- (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen a telkek beépítési módja lehet:
- a) zárt sorú (Z)

- b) oldalhatáron álló (O),
- c) ikres (I),
- d) szabadon álló (SZ).

### **Zártsorú beépítésre vonatkozó általános szabályok**

#### 25. §

- (1) Zártsorú beépítési módnál új épület létesítése esetén az oldalhatáron álló szomszédos tűzfalhoz oly módon kell csatlakozni, hogy annak közterület felől látható részét takarja.
- (2) Előkert hiányában épület utcai homlokzatán legfeljebb a homlokzatszélesség 1/3-án, illetve telkenként legfeljebb 1 db garázkapu, vagy garázslépcső létesíthető.
- (3) Zártsorú beépítés esetén az építési övezet telkei alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.
- (4) 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.

### **Ikres beépítésre vonatkozó általános szabályok**

#### 26. §

- (1) Az ikres beépítés esetén meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani az alábbi feltételekkel lehet:
  - a) az előkert mélysége mindkét telek esetén azonos kell legyen, vagyis a közterület felőli építési vonalnak azonos síkba kell esnie,
  - b) az újonnan beépülő ikresen csatlakozó épületek gerincvonala, párkányvonala és tetőhajlásszöge azonos kell, hogy legyen.
  - c) már meglévő beépítés átalakítása esetén a gerincvonal, a párkányvonal és a tetőhajlásszög azonos kialakítására törekedni kell. Átalakítás csak úgy lehetséges, ha az a b) pontban az új beépítésre szabályozottaknak jobban megfelelnek.

### **Szabadon álló beépítésre vonatkozó általános szabályok**

#### 27. §

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

**Az építési helyre a telek be nem építhető részére és az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó  
általános előírások**

28. §

- (1) 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 kertés lakóterületi övezetek utcaszakaszainál az utcaszakaszra jellemző előkertmélység a meghatározó.
- (2) Előkert nélküli utcaszakaszokon, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal is.
- (3) Amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény az 1.a. mellékleten jelölt építési helyen kívül esik, akkor azon állagmegóvás, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés végezhető, átalakítás azonban csak az építési hely irányába és azon belül lehetséges.
- (4) Amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény esetében az 1.a. melléklet nem jelöl külön építési helyet a telken, akkor azt az elő-, oldal- és hátsókert méretére vonatkozó egyéb szabályok alapján kell megállapítani, és a (3) bekezdést aszerint kell alkalmazni.
- (5) Amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény az 1.a. mellékleten jelölt telek be nem építhető részére esik, akkor azon állagmegóvás és felújítás végezhető, átalakítás és bővítés azonban csak ezen kívül, és az egyéb rendelkezések figyelembevételével lehetséges.
- (6) Az elő-, oldal- és hátsókertek megállapítása az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely és az építési övezetekben szabályozott, a beépítési módnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó egyéb szabályok együttes alkalmazásával történik.
- (7) Amennyiben az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely nem határoz meg elő-, oldal- vagy hátsókertet, akkor ezek megállapítása a beépítési módot figyelembe véve
  - a) az építési övezetekben szabályozott külön előírásoknak megfelelően,
  - b) ennek hiányában az OTÉK alapján történik.
- (8) Abban az esetben, ha az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely a közterületi határra illeszkedik, akkor az előkert mérete 0 méter lehet.
- (9) 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.
- (10) Gépkocsilehajtót az 1.a. mellékleten jelölt építési helyen kívül is el lehet helyezni.

**A terepszint és a terepszint alatti beépíthetőségre vonatkozó szabályok**

29. §

- (1) Az építési teleken terepszint alatti új beépítés mértékét a szabályozási terv és az övezeti paraméterek tartalmazzák.



- (2) A felszín alatti új beépítés is csak az építési helyen belül létesítendő – kivéve ha erről a szabályozási terv másként nem rendelkezik –, úgy, hogy az oldalsó telekhatár egyikén a csapadékvíz, vagy rétegvíz elvezetését biztosítani kell.
- (3) Magántelken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.
- (4) Közterületen terepszint alatt:
  - a) szabályozási terven jelölt építési helyen, vagy
  - b) a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerintépíthető gépjárműtároló, közműlétesítmény.
- (5) Abban az esetben, ha az építési hely – a szabályzat vagy a szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

### **Zavaró hatású építmények elhelyezésének szabályai**

#### 30. §

- (1) A lakosság nyugalmanak 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.
- (2) A környezetet zavaró hatású építménynek kell tekinteni minden olyan létesítményt, ahol a létesítmény rendeltetésszerű üzemelése közben keletkező - elsősorban zajterhelés - nem haladja meg a területre előírt határértéket, de a tevékenység másodlagos következményei meghaladhatják a területen elvárható környezeti hatások mértékét.
- (3) Kereskedelmi, illetve raktározási célú helyiségeket is magába foglaló építmény úgy létesíthető, ha a rakodási zaj elleni megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral, vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.
- (4) Közösségi szórakoztató rendeltetést magában foglaló épületet, létesítményt az építési övezetekben és övezetekben, meglévő lakóépület, lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra lehet elhelyezni, bővíteni vagy átalakítani.

### **Szintterületi mutató számítására vonatkozó szabályok**

#### 31. §

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

### **III. Fejezet**

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

##### **Általános rendelkezések**

###### **32. §**

- (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítése vonatkozásában a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség részbeni, vagy teljes egészében pénzben való megváltás vonatkozásában a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

##### **Területileg differenciált parkolási zónák**

###### **33. §**

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

## IV. Fejezet

### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### Lakóterületek

#### Ln-2-XI Nagyvárosias jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

##### 34. §

- (1) Az Ln-2-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Ln-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
  - a) lakó rendeltetés
  - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetések,
  - e) szállás jellegű rendeltetés,
  - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
  - g) sport rendeltetés.

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

35. §

- (3) Az Ln-3-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (4) Az Ln-3-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
- a) lakó rendeltetés
  - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
  - d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
  - e) szállás jellegű rendeltetés,
  - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
  - g) sport rendeltetés.

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

### 36. §

- (1) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias telepszerű beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
  - a) lakó rendeltetés
  - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
  - d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
  - e) szállás jellegű rendeltetés,
  - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
  - g) sport rendeltetés.
- (3) Az Ln-T-XI-U1 úszótelkes építési övezetekben az 1.c. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeket az 1.a. mellékletben jelölt közterületekkel együtt kell figyelembe venni.
- (4) Az Ln-T-XI-U1 úszótelkes építési övezetekben az épületek esetében az építési tevékenységek közül állagmegóvás, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés végezhető.

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

#### 37. §

- (1) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
  - a) lakó rendeltetés
  - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
  - d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
  - e) szállás jellegű rendeltetés,
  - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
  - g) sport rendeltetés.
- (3) Azon Lk-1-XI építési övezetekben, ahol a telek beépítése zárt sorúan tervezett, de a szomszédos meglévő épület homlokzatán huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílása van, akkor abba az irányba minimum 3 méter oldalkertet kell tartani.
- (4) Lk-1-XI-01 építési övezetben amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető.
- (5) Lk-1-XI-01 építési övezetben amennyiben a kialakult állapot szerint a szomszédjához ikresen tud csatlakozni, akkor az ikres beépítési mód is megengedett.
- (6) Lk-1-XI-01 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert mérete szabadonálló és ikres beépítés esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.
- (7) Lk-1-XI-02 építési övezetben amennyiben a kialakult állapot szerint a szomszédjához ikresen tud csatlakozni, akkor az ikres beépítési mód is megengedett.
- (8) Lk-1-XI-02 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert mérete ikres beépítés esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 4 méternél.
- (9) Lk-1-XI-03 építési övezetben amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, akkor a szabadonálló beépítési mód is megengedett.
- (10) Lk-1-XI-03 építési övezetben amennyiben a kialakult állapot szerint a szomszédjához ikresen tud csatlakozni, akkor az ikres beépítési mód is megengedett.
- (11) Lk-1-XI-03 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert mérete szabadonálló és ikres beépítés esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.

- (12) Lk-1-XI-04 építési övezetben saroktelek esetén amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, akkor a szabadonálló beépítési mód is megengedett.
- (13) Lk-1-XI-04 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert mérete szabadonálló beépítés esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.
- (14) Lk-1-XI-05 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 4 méternél.

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

38. §

- (1) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek első sorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
  - a) lakó rendeltetés
  - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
  - d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
  - e) szállás jellegű rendeltetés,
  - f) igazgatás és iroda rendeltetés,
  - g) sport rendeltetés.
- (3) Az Lk-2-XI jelű építési övezetekben amennyiben kialakult telek esetén a legkisebb telekszélesség:
  - a) eléri a minimum 16 métert, akkor szabadonállóan,
  - b) eléri a minimum 12 métert, akkor oldalhatáronállóan vagy ikresen is beépíthető.
- (4) Azon Lk-2-XI építési övezetekben, ahol a telek beépítése zárt sorúan tervezett, de a szomszédos meglévő épület homlokzatán huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílása van, akkor abba az irányba minimum 3 méter oldalkertet kell tartani.
- (5) Lk-2-XI-01 és Lk-2-XI-03 építési övezetek telkein legfeljebb a létesíthető az általános célú bruttó szintterület (szmá alapján építhető szintterület) 125-tel való osztásából adódó egész számú lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (6) Lk-2-XI-01 és Lk-2-XI-03 építési övezetekben épületenként, vagy terepszint alatti összekötés esetén terepszint feletti épülettömegenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (7) Lk-2-XI-02 építési övezet telkein legfeljebb a létesíthető az általános célú bruttó szintterület (szmá alapján építhető szintterület) 100-zal való osztásából adódó egész számú lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (8) Lk-2-XI-02 építési övezetben a (7) bekezdésben foglaltak betartása mellett is telkenként legfeljebb 6 lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (9) Lk-2-XI-05 építési övezetben amennyiben a kialakult telek szélessége nem éri el az övezetben szabályozott legkisebb kialakítható telekszélességet:
  - a) oldalhatáron álló módon is beépíthető,



- b) és a szomszédos épülethez tűzfalal tud csatlakozni, akkor ikresen is beépíthető.
- (10) Lk-2-XI-07 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.
- (11) Lk-2-XI-09 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.
- (12) Lk-2-XI-12 építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.

## V. Fejezet

### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### Vegyes területek

##### Vt-V-XI Városközpont területek építési övezeteire vonatkozó előírások

###### 39. §

- (1) Az Vt-V-XI jelű építési övezetek a vegyes területek közül az országos vagy városi jelentőségű közösségi építményeket tömörítő városközponti, városrészközponti része, ahol többlakásos lakóépületek, igazgatási és egyéb gazdasági célú épületek helyezhetőek el.
- (2) Az Vt-V-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
  - a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
  - b) igazgatás és iroda rendeltetés,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
  - d) szállás jellegű rendeltetés,
  - e) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
  - g) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
  - h) sport rendeltetés.
- (3) Új épület elhelyezése esetén az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
- (4) Meglévő épület esetén, amennyiben az épületek zárt sora a kialakult állapot szerint megszakad, de átalakítás, helyreállítás vagy bővítés esetén a (3) bekezdésnek nem tud megfelelni, a megszakadást az eredeti kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.
- (5) **Vt-V-XI-I** jelű építési övezetek területén lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) A **Vt-V-XI** építési övezetekben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten újonnan lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
- (7) **Vt-V-XI-U-01** jelű építési övezetben amennyiben az 1.a. melléklet javasolt telekhatárt ábrázol, akkor az 1.c. mellékletben szabályozottól eltérően a kialakítható legkisebb telekméret 400 m<sup>2</sup>, a legkisebb kialakítható telekszélesség nem lehet kisebb 14 méternél, a beépítési mód pedig zárt sorú.

- (8) A **Vt-V-XI-I-01** építési övezetben az 1.a. mellékleten a közhasználat elől el nem zárt magánterületen belül a telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részeként jelölt területet az építési övezetben előírt szabályozási határértékeket a beépítés mértéke és a szintterületi mutató szempontjából nem lehet figyelembe venni. Amennyiben e területen az építési hely terepszint alatt beépíthető része is jelölve van, ott csak parkoló rendeltetés vagy a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetés elhelyezése megengedett.
- (9) A (8) bekezdés a) pont szerinti számítást a 4. melléklet figyelembe vételével kell elvégezni.
- (10) A **Vt-V-XI-I-07** építési övezet területén az övezetben előírt legnagyobb beépítési magassági érték tartása mellett, az épület legmagasabb pontja az 1.a. mellékleten „az építési helyen belül eltérő beépítési magassági szabály” jelölésben feltüntetett érték lehet, melyet az épületek esetében a terepcsatlakozáshoz kell viszonyítani.
- (11) A **Vt-V-XI-I-07** építési övezetben az 1.a mellékleten még beépítetlen építési helyen belül kialakítható új épület építése esetén a 3.a-, 3.b.- és a 3.c melléklet előírásaitól eltérően két szint mélyparkoló és minimum 95 db épületen belüli parkolóhely kialakítása szükséges.

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

### 40. §

- (1) Az Vi-1-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A Vi-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
  - a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
  - b) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
  - c) iroda rendeltetés,
  - d) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések,
  - f) hitéleti rendeltetés.
- (3) Új épület elhelyezése esetén az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
- (4) Meglévő épület esetén, amennyiben az épületek zárt sora a kialakult állapot szerint megszakad, de átalakítás, helyreállítás vagy bővítés esetén a (3) bekezdésnek nem tud megfelelni, a megszakadást az eredeti kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.
- (5) A szabályozási terven rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen újonnan lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db szolgálati lakás.
- (6) A Vi-1-XI építési övezetekben a rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
- (7) A **Vi-1-XI-01** jelű építési övezet területén a 12.§ (3) bekezdéssel ellentétben egészségügyi rendeltetés esetében a funkciók ellátásához szükséges parkolók kialakításához parkológép alkalmazható.
- (8) A **Vi-1-XI-01** jelű építési övezet területén az épület legmagasabb pontja 21 méter lehet (élp. 21 m), melyet:
  - a) az utcafronti épületrészek esetében az utcai terepcsatlakozáshoz,
  - b) az udvari belső épületszárnyak esetében pedig az udvar szintjéhez kell viszonyítani.
- (9) A **Vi-1-XI-07** jelű építési övezet területén figyelembe véve az 1.a. melléklet „1 ha-nál kisebb területigényű meglévő közműterületek” jelölést a (2) bekezdéssel ellentétben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) vízgazdálkodást szolgáló technológiai építmények,
- b) az üzemeltetést biztosító raktározási és irodai rendeltetések.

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

41. §

- (1) 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.
- (2) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
  - a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
  - b) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
  - c) iroda rendeltetés,
  - d) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések,
  - f) hitéleti rendeltetés.
- (3) Vi-2-XI-1 jelű építési övezetben a (2) bekezdéssel ellentétben lakó, iroda és kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) Vi-2-XI-2 jelű építési övezetben műemlék telkén új épületet elhelyezni csak az 1.a. mellékleten jelölt építési helyen belül lehet, úgy, hogy terepfelszín felett a műemléki védelem alatt álló épülethez teljes épületrésszel nem, csak legfeljebb 2,5 méter széles sávban átkötő híddal lehet csatlakozni.
- (5) Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben meglévő lakóépületek kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó célú rendeltetésváltása csak a földszinten lehetséges, a felsőbb szinteken lakó-, iroda és intézményi funkció helyezhető el.
- (6) Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben:
  - a) a meglévő lakásszám nem növelhető,
  - b) a terepszint alatt beépítés csak terepszint feletti beépítés kontúrvonalán belül lehetséges,
  - c) a meglévő lakóépületek emeletráépítéssel nem bővíthetők.
- (7) Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben, ahol az 1.a. melléklet építési övezeten belüli eltérő rendelkezés jelölést tartalmaz, akkor a 2. mellékletben szabályozottal ellentétben a beépítés magassága 16,0 méter lehet,
- (8) Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben tereprendezés esetén a terepszint az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 méteres mértékig változtatható meg.
- (9) A Vi-2-XI-13 és a Vi-2-XI-14 jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben lakó rendeltetést kialakítani nem lehet.
- (10) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezet területén legfeljebb 260 gépjármű várakozóhely helyezhető el, még abban az esetben is ha ez ellentétes a 3.c. mellékletben megfogalmazottaktól.

- (11) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezet területén építési tevékenység úgy folytatható, hogy a környező közterületek irányába a fás szárú növények nem sérülhetnek, azok védelméről gondoskodni kell.
- (12) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezetben az 1.a. mellékletben a közhasználat elől el nem zárt magánterület jelöléssel ellátott területen belül és annak határán a közterületek irányába kerítés nem létesíthető.
- (13) Új épület elhelyezése esetén az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
- (14) Az épületköz méretének meghatározásánál abban az esetben lehet eltérni a (13) bekezdésben foglaltaktól, ha ezt az 1.a. mellékleten jelölt építési hely másként határozza meg, de épületet akkor is csak az építési helyen belül lehet elhelyezni.
- (15) Meglévő épület esetén, amennyiben az épületek zárt sora a kialakult állapot szerint megszakad, de átalakítás, helyreállítás vagy bővítés esetén a (3) bekezdésnek nem tud megfelelni, a megszakadást az eredeti kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.
- (16) A szabályozási terven rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen újonnan lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db szolgálati lakás.
- (17) 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
- (18) Oldalkert és előkert irányába, vagy előkert nélküli beépítés esetén az utcafront irányába abban az esetben lehet a (16) bekezdéstől eltérni, ha ezekbe az irányokba a telek KÖ-kt-XI kerületi jelentőségű közlekedési területek övezetével határos.

## VI. Fejezet

### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### Különleges beépítésre szánt területek

##### K-Okt-XI Oktatási központok területének építési övezeteire vonatkozó előírások

###### 42. §

- (1) A K-Okt-XI jelű építési övezetekbe azok a felsőoktatási létesítmények tartoznak, amelyek környezetüktől eltérő sajátos jellemzőkkel rendelkeznek.
- (2) A K-Okt-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
  - a) nevelési, oktatási rendeltetés,
  - b) igazgatás és iroda rendeltetés,
  - c) szállás jellegű rendeltetés,
  - d) hitéleti, egészségügyi, szociális rendeltetések,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetések,
  - f) sport rendeltetés.
- (3) A K-Okt-XI jelű építési övezetek területén telkenként egy szolgálati lakás helyezhető el.
- (4) A K-Okt-XI-01 jelű építési övezetek területén új épület csak az 1.a. mellékleten jelölt építési helyeken belül helyezhető el.
- (5) A K-Okt-XI-01 jelű építési övezetek területén műemléki védelem alatt álló épület esetében az építési tevékenységek közül állagmegóvás, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés végezhető.
- (6) A K-Okt-XI-01 jelű építési övezetek területén új építés esetén a meglévő zöldfelület mértéke nem csökkenhet.



**K-Hon-XI Honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célra szolgáló területek építési övezeteire  
vonatkozó előírások**

43. §

- (1) A K-Hon-XI jelű építési övezetek a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) K-Hon-XI jelű építési övezetben elhelyezhető épület honvédelmi feladatok ellátásához szükséges rendeltetéseket tartalmazhatja.
- (3) K-Hon-XI építési övezet telkein telekmérettől függetlenül 3-nál több épület is elhelyezhető.

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

#### 44. §

- (1) A K-Közl-XI jelű építési övezetek a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarainak és végállomásainak, a fontosabb állomásainak, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyainak (mélygarázsok, parkolóházak), valamint a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolásának, üzemi felkészítésének, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyeinek (metró- és HÉV-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), s mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgáló területek
- (2) Az építési övezetek területén általánosan az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésekhez lehet épületet elhelyezni.
- (3) A K-Közl-XI-01 építési övezetben (2) bekezdésben foglalt rendeltetéseken felül a terület elsődleges funkciójának megfelelő szállás jellegű rendeltetés, szolgálati lakás, munkásszálló is elhelyezhető.
- (4) A **K-Közl-XI-VI-2-01** építési övezetben többszintes területhasználat esetén 2,00 szmá értéket csak az (1) bekezdésben megadott közlekedési rendeltetések elhelyezésére lehet felhasználni.
- (5) A **K-Közl-XI-VI-2-01** építési övezetben többszintes területhasználat esetén a közlekedési funkciókon és azok üzemi technológiáin kívül az alábbi rendeltetések helyezhetőek el, de csak abban az esetben, ha azt a közlekedési alapfunkció nem zavarja:
  - a) igazgatás és iroda rendeltetés,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
  - c) szállás jellegű rendeltetés,
  - d) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.
- (6) A **K-Közl-XI-VI-2-01** építési övezet területén az övezetben előírt legnagyobb beépítési magassági érték tartása mellett, az épület legmagasabb pontja az 1.a. mellékleten „az építési helyen belül eltérő beépítési magassági szabály” jelölésben feltüntetett érték lehet, melyet az épületek esetében az alacsonyabbik terepcsatlakozáshoz kell viszonyítani.

## VII. Fejezet

### Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

#### Közlekedési területek

#### Közúti közlekedési területek általános előírásai

#### 45. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen:
  - a) 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.
  - b) a **KÖ-kt-XI** a kerületi jelentőségű közúti közlekedési területek övezete.
- (2) Közúti közlekedési területek övezeteiben fasor kialakítása esetén útsorfa minőségű fák telepítendőek.

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

#### 46. §

- (1) 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.
- (2) Az övezet területén elsősorban az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben a közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része jelöléssel ellátott terület minimum 70%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (4) Az övezetben a közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része jelöléssel ellátott területen belül 3%-os terepszint feletti beépítési mértékig épület elhelyezhető.
- (5) Az övezetben a közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része jelöléssel ellátott területen belül elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
  - a) pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló rendeltetések,
  - b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések,
  - c) ismeretterjesztő rendeltetések,
  - d) nyilvános illemhely rendeltetés, önálló épületként,

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

#### **47. §**

- (1) Az övezet a II. rendű főutakonak 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.
- (2) Az övezet területén elsősorban 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**

#### **48. §**

- (1) 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.
- (2) Az övezet területén elsősorban az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

### **KÖ-kt-XI Kerületi jelentőségű közlekedési területek övezeteire vonatkozó előírások**

#### **49. §**

- (1) Az övezet elsősorban 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.
- (2) Az övezetben a közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része jelöléssel ellátott terület minimum 70%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (3) Az övezetben a 15 méter szabályozási szélességű kiszolgálóutak esetében minimum egy oldali fasor telepítése szükséges.
- (4) A 25 méter szabályozási szélességet elérő úttelek esetében minimum két oldali fasor telepítése szükséges. Amennyiben az út kialakításánál az alatt húzódó közművek a kétoldali fasor telepítését a közterületként kiszabályozott területrészen nem teszik lehetővé, akkor azt a csatlakozó közhasználat elől el nem zárt magánterületen is lehet biztosítani.

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

### **50. §**

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

## VIII. Fejezet

### Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai

#### Zöldterületek

#### Zvp-XI Városi közpark területének övezetére vonatkozó előírások

##### 51. §

- (1) A Zvp-XI-01 jelű övezet a Gellérthegy városi közpark területét foglalja magában.
- (2) Az övezetben az országos jelentőségű védett természeti területen a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.
- (3) A Zvp-XI-01 városi közparkok övezeteinek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben korlátozni, s azt is csak közbiztonsági okból a sötétedés utáni zárvatartás idejére.
- (4) A Zvp-XI-01 városi közparkok övezetében - figyelemmel a természetvédelmi területre - a védett növények élőhelye fejlesztési céllal nem vehetőek igénybe, a közpark fenntartása és fejlesztése során a védett növények élőhelyi igényét figyelembe kell venni.
- (5) A Zvp-XI-01 városi közparkok övezeteinek területén legfeljebb bruttó 150 m<sup>2</sup> területű épület helyezhető el, az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.

#### Zvp-XI-S Speciális szabályozást igénylő városi közpark területek övezeteire vonatkozó előírások

##### 52. §

- (1) A Zvp-XI-S-01, a Zvp-XI-S-Vü-01 és a Zvp-XI-S-Vü-02 jelű övezetek az FRSZ által Zvp területfelhasználási egységbe sorolt, de speciális szabályozást igénylő városi közpark területek övezetei.
- (2) A speciális szabályozást igénylő városi közpark területek övezetein belül:
  - a) a Zvp-XI-S-01 övezetbe a turisztikai jelentőséggel bíró Citadella telke tartozik,
  - b) Zvp-XI-S-Vü- övezetekbe a Gellért-hegy oldalában található, a város fenntartását, karbantartását ellátó területek találhatóak.
- (3) A Zvp-XI-S városi közparkok övezeteinek területét ettől eltérő szabályozás hiányában közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben korlátozni, s azt is csak közbiztonsági okból a sötétedés utáni zárvatartás idejére.
- (4) A Zvp-XI-S-01 övezetben a meglévő beépítés mértéke nem növelhető, a meglévő zöldfelület mértéke pedig nem csökkenhet.
- (5) A Zvp-XI-S-01 övezetben - figyelemmel a természetvédelmi területre - a védett növények élőhelye fejlesztési céllal nem vehetőek igénybe, a közpark fenntartása és fejlesztése során a védett növények élőhelyi igényét figyelembe kell venni.
- (6) A Zvp-XI-S-Vü jelű övezetekbe sorolt telkeket, figyelembe véve az üzemeltetési funkciót, a közhasználat elől el lehet zárni.

- (7) A Zvp-XI-S-Vü-01 övezetben kizárólag a zöldfelületek fenntartását szolgáló építmények helyezhetőek el.
- (8) A Zvp-XI-S-Vü-02 övezetben kizárólag a vízgazdálkodást szolgáló technológiai építmények, az üzemeltetést biztosító raktározási és irodai rendeltetések építményei helyezhetőek el.

### **Zkp-XI-Kp Közparkok területeinek övezeteire vonatkozó előírások**

#### 53. §

- (2) Az övezetek a legalább 1 ha-nál nagyobb összterületű és 80 métert meghaladó oldalhosszú közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.
- (3) A közparkok övezeteinek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendelkezéseket lehet elhelyezni:
  - a) vendéglátó rendeltetés,
  - b) pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló rendeltetések,
  - c) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések,
  - d) ismeretterjesztő rendeltetések,
  - e) nyilvános illemhely rendeltetés, önálló épületként,
- (4) A közparkok övezeteinek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben korlátozni, s azt is csak közbiztonsági okból a sötétedés utáni zárvatartás idejére.

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

#### 54. §

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



## IX. Fejezet

### Különleges beépítésre nem szánt területek

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

##### 55. §

- (1) Az övezet a 5000 m<sup>2</sup> alatti összefüggő területű, túlnyomórészt burkolt gyalogos, elsősorban nagyobb burkolt felületű terek övezete, amelyen pihenő vagy játszó funkciók is elhelyezhetőek.
- (2) Az övezetben közterület alakítási terv alapján:
  - a) ismeretterjesztést, pihenést, testedzést szolgáló rendeltetéseket,
  - b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetéseket,
  - c) a környezetet nem zavaró módon a közműellátást biztosító rendeltetéseket,magukba foglaló építményeket lehet elhelyezni.
- (3) Az övezet teljes területe építési helynek minősül, azon belül építmény elhelyezése az egyéb szabályok betartása mellett bárhol lehetséges.
- (4) Az övezeten belül területet közhasználat elől elzárni nem lehet.

#### **Kb-Ez-XI Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület övezetére vonatkozó előírások**

##### 56. §

- (1) A Kb-Ez-XI övezetbe az FRSZ által Kb-Ez területfelhasználási egységbe sorolt közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek területei tartoznak.
- (2) Az Kb-Ez-XI jelű övezetek területén az épületekben csak az alábbi az alap funkciót kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el:
  - a) ismeretterjesztést szolgáló rendeltetések,
  - b) rekreációt szolgáló rendeltetések,
  - c) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések.
- (3) Az Kb-Ez-XI jelű övezetben a meglévő zöldfelület mértéke nem csökkenthető.

## X. fejezet

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### Módosító rendelkezések

#### 57. §

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

„... ) a Budapest XI. kerület, Duna folyam – kerülethatár – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet”

#### Hatályba léptető rendelkezések

#### 58. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti:

1. a Budapest XI. kerület, Budapest XI. kerület, Bocskai út- Laufenauer u. - Aga u. - MÁV által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 38/2001.(XII.29.) XI.ÖK sz. rendelet,
2. a Budapest XI. kerület, Bocskai út - Badacsonyi utca - Diószegi út - Dávid Ferenc utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 26/2002.(IX.26.) XI.ÖK sz. rendelet,
3. a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelet (továbbiakban: KVSZ) 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM- 7 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Bartók Béla út - Benedikt Ottó utca - Hamzsabégyi út által határolt területre” szövegrész,
4. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-8 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Karolina út - Bocskai út - Alsóhegy utca által határolt területre” szövegrész,
5. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-19 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Bogdánfy Ödön utca - Irinyi József utca - Budafoki út által határolt területre” szövegrész,
6. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-20 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Bocskai út - Karolina út - Hamzsabégyi út - Tornavár u. - Nagyszőlős u. - Tardoskedd u. - Aga u. - Laufenauer u. - Ibrahim u. - Róf u. által határolt területre” szövegrész,

7. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-23 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Villányi út - Szüret utca - Somlói út - Balogh Tihamér utca - Balogh lejtő által határolt területre (Budai Campus).” szövegrész,
8. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-24 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Móricz Zsigmond körtér és térségére” szövegrész,
9. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-31 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Szt. Gellért tér és környékére (Duna folyam - Bertalan Lajos u. - Budafoki út - Lágymányosi u. - Bartók B. út - Kemenes u. - Kelenhegyi út - Szt. Gellért tér által határolt terület)” szövegrész,
10. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-35 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Bajmóci u. - vasútvonal által határolt területre” szövegrész,
11. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-40 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Fehérvári út - Váli utca - Bercsényi utca - Október huszonharmadika utca által határolt területre” szövegrész,
12. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-41 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Lágymányosi híd északi lejáró (4082/4 hrsz.-ú ingatlan) területre” szövegrész,
13. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-48 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Budafoki út - Október huszonharmadika utca - Bercsényi utca - Karinthy Frigyes út által határolt területre” szövegrész,
14. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM -68 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Irinyi József u. - Bogdánfy u. - vasútvonal - Rákóczi hídi lejáró - Duna folyam által határolt területre” szövegrész,
15. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-75 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Villányi út - Tas vezér u. - Diószegi út - Dávid F. u. által határolt területre” szövegrész,
16. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „- SZM-7 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Bartók Béla út - Benedikt Ottó utca - Hamzsabégyi út által határolt területre” szövegrész,
17. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-8 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Karolina út - Bocskai út - Alsóhegy utca által határolt területre” szövegrész,
18. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-19 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Bogdánfy Ödön utca - Irinyi József utca - Budafoki út által határolt területre” szövegrész,
19. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-20 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Bocskai út - Karolina út - Hamzsabégyi út - Tornavár u. - Nagyszőlős u. - Tardoskéd u. - Aga u. - Laufenauer u. - Ibrahim u. - Róf u. által határolt területre” szövegrész,
20. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-23 Kiegészítő rendelkezések a Budapest XI. kerület, Villányi út - Szüret utca - Somlói út - Balogh Tihamér utca - Balogh lejtő által határolt területre (Budai Campus)” szövegrész,
21. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-24 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Móricz Zsigmond körtér és térségére” szövegrész,

22. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-31 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Szt. Gellért tér és környékére (Duna folyam - Bertalan Lajos u. - Budafoki út - Lágymányosi u. - Bartók B. út - Kemenes u. - Kelenhegyi út - Szt. Gellért tér által határolt terület)” szövegrész,
23. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-35 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Bajmóci u. - vasútvonal által határolt területre” szövegrész,
24. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-40 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Fehérvári út - Váli utca - Bercsényi utca - Október huszonharmadika utca által határolt területre” szövegrész,
25. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-41 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Lágymányosi híd északi lejárta (4082/4 hrsz.-ú ingatlan) területre” szövegrész,
26. a KVSZ 12/A. §-a,
27. a KVSZ 17/A. §-a
28. a KVSZ 27/A. §-a,
29. a KVSZ 28/A. §-a,
30. a KVSZ 28/B. §-a,
31. a KVSZ 28/C. §-a,
32. a KVSZ 28/D. §-a,
33. a KVSZ 31/B. §-a,
34. a KVSZ 32/D. §-a,
35. a KVSZ 32/E. §-a,
36. a KVSZ 46/D. §-a,
37. a KVSZ 46/E. §-a,
38. a KVSZ 48/A. §-a,
39. a KVSZ 49/B. §-a,
40. a KVSZ 49/C. §-a,
41. a KVSZ 49/D. §-a,
42. a KVSZ 49/G. §-a,
43. a KVSZ 49/H. §-a,
44. a KVSZ 49/M. §-a,
45. a KVSZ 49/N. §-a,
46. a KVSZ 50/I. §-a,
47. a KVSZ 50/R. §-a,
48. a KVSZ 50/T. §-a,
49. a KVSZ 51/G. §-a,
50. a KVSZ 53. § (3) bekezdése,
51. a KVSZ 55/A. §-a,
52. a KVSZ 55/B. §-a,

53. a KVSZ 55/F. §-a,
54. a KVSZ 55/G. §-a,
55. a KVSZ 57/B. §-a,
56. a KVSZ 75/C. §-a,
57. a KVSZ 77/C. §-a,
58. a KVSZ 79. §-a,
59. a KVSZ 92/B. §-a,
  
60. a KVSZ RM-8 melléklete,
61. a KVSZ RM-19 melléklete,
62. a KVSZ RM-20 melléklete,
63. a KVSZ SZM-23 melléklete,
64. a KVSZ SZM-24 melléklete,
65. a KVSZ SZM-31 melléklete,
66. a KVSZ SZM-35 melléklete,
67. a KVSZ SZM-40 melléklete,
68. a KVSZ SZM-41 melléklete,
69. a KVSZ SZM-48 melléklete,
70. a KVSZ SZM-68 melléklete,
71. a KVSZ SZM-75 melléklete,
  
72. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest XI. kerület Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 1/2020. (I. 28.) önkormányzati rendelete
73. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest XI. kerület Pázmány Péter sétány – (4107/53) hrsz. közterület - Irinyi József utca – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló .../2020. (... ..) önkormányzati rendelete

**Dr. László Imre**  
polgármester

**Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna**  
jegyző