

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

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

**a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út - Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról**

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

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

Jelen rendelet hatálya a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út - Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki

**2. Az előírások alkalmazása**

**2. §**

(1) A Szabályozási Területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka), településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárást lefolytatni csak e rendelet és a Szabályozási Terv alapján szabad.

(2) A Szabályozási Területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: FRSZ) és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) vonatkozó előírásait jelen rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

(3) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv – SZT/1-2 tervlapok
- b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata
- c) 3. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

(4) Jelen rendelet a Szabályozási Tervvel együtt alkalmazandó.

(5) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal
- b) építési övezet jele
- c) építési övezet határa
- d) építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
- e) kötelező megszüntető jel
- f) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- g) meglévő, megtartandó és kiegészítendő fasor
- h) kötelezően megtartandó zöldfelület
- i) telepítendő fasor

(6) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak a jelen rendelet módosításával lehet.

(7) A Szabályozási Terven jelölt irányadó és tájékoztató, alaptérképi elemektől jelen rendelet módosítása nélkül lehet eltérni vagy azokat módosítani.

### **3. Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat**

#### **3. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. Fasor: meghatározott fajú és fajtájú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák kifejlett korában várható koronaátmérőjének

másfélszerese, kivéve a tűzoltási felvonulási területeket valamint a planténerbe ültetett fákat.

2. Kétszintes növényzet: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet alkalmazása esetén)
  - a) a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy
  - b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a többi, nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaró telepítése, vagy
  - c) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje.
3. Háromszintes növényzet: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet, valamint jelen rendelet alkalmazása esetén)
  - a) a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva háromszintesnek minősül, ha legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, és
  - b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
  - c) a többi, nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaró telepítése.
4. Lapostető: épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.
5. Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az egyes építési telkek beépítése során: az összes parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeikkel együttes bruttó szintterület és a telek területének hányadosa. (bruttó összes szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)
6. Pavilon: kereskedelmi, szórakoztató, vendéglátó vagy szolgáltató tevékenységre használt, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas meghatározott ideig fennálló maximum 12 négyzetméter alapterületű építmény.
7. Szintterületi mutató (általános célú szmá): az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános, nem parkolóterületi célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa. (bruttó összes szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)

#### **4. Területfelhasználási egységek**

##### **4. §**

- (1) A Szabályozási Terület, valamint az azt közvetlenül határoló területek a TSZT és az FRSZ szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
  - a) Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek
  - b) Lk-2: 1.5 (1.0+0.5) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek

- (3) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- a) KÖu – Közúti közlekedési terület  
I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (a szabályozási területet határoló közterületek): Budaörsi út  
II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (a szabályozási területet határoló közterületek): Sasadi út, Gazdagréti út, Rétköz utca
  - b) Egyéb - övezetbe nem sorolt - közterületek – Vi-2 és Lk-2 területfelhasználási egységeken belüli közterületek
  - c) Zkp – közkert, közpark terület: Beregszász tér

## **II. Fejezet**

### **A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai**

#### **5. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések**

##### **5. §**

- (1) Kötelező telket alakítani új építés, meglévő épület bővítése esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében.
- (2) A Szabályozási Területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.
- (3) A telekalakítással nem jöhet létre az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.
- (4) Az övezeti határvonal minden esetben telekhatár is, egy telken két övezet nem jöhet létre.
- (5) Az építési övezetkben előírt minimális telekszélességet a telek beépítésre kerülő részén kell biztosítani.

#### **6. Az építés és bontás általános feltételei, a területeken elhelyezhető funkciók, építmények**

##### **6. §**

- (1) A Szabályozási Területen elhelyezhető létesítményeket jelen rendelet egyedi építési övezeteire vonatkozó előírásai tartalmazzák.
- (2) A Szabályozási Területen egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.

- (3) A Szabályozási Területen sátor, lakókocsi nem helyezhető el.
- (4) A Szabályozási Területen a telkek közterületi határvonalán kerítés a jelen rendelet egyedi övezeti előírásai alapján létesíthető.
- (5) Tereprendezés: az 1996/12, 1996/14, 1996/15, 1996/21 és 1996/23 helyrajzi számú telkek beépítése során tereprendezés úgy végezhető, hogy a telekhatáron belül a terepszint az eredeti terepszinthez képest átlagosan +1,0 méteres mértékig, a telekhatáron maximum +1,0 méterrel változtatható meg, a tereprendezést ennek megfelelően lehet kialakítani. Amennyiben szükséges az új terepszint kialakításához támfal létesíthető.

## **7. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése**

### **7. §**

- (1) A Szabályozási Területen az elő-, oldal- és hátsókert mérete:
- a) új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén az elő-, oldal- és hátsókert méretét jelen rendelet egyedi övezeti előírásának megfelelően kell kialakítani
  - b) a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak, valamint jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően
  - c) a meglévő épületek esetében: kialakult.
- (2) Meglévő épület bővítése, átalakítása esetén közterületről és a szomszédos épületből látható, 1 métert meghaladó magasságú új tűzfal kialakítása esetén az épület határoló falát zárt homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
- (3) Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha az új rendeltetési egység után számított gépjárművek elhelyezése jelen rendelet parkolási előírásai szerint megoldható.
- (4) Új épületeknél az eső- illetve napvédő szerkezetek helye kialakítandó, egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetősége biztosítandó, vagy központi légkondicionálás létesítendő.
- (5) Immissziós mérések eredményeit kijelző, turisztikai, vagy önkormányzati információs tábla nem minősül reklámhordozónak, bármely közterületen elhelyezhető, ha a gyalogos forgalmat nem akadályozza.

## 8. Épületmagasság, tető kialakítás

### 8. §

- (1) A Szabályozási Területen a maximális épületmagasság az egyes övezetekben nem haladhatja meg a jelen rendelet övezeti előírásaiban meghatározott értékeket.
- (2) Új épület létesítése és meglévő épület, bővítése átalakítása esetén
- a) a tető hajlásszöge legfeljebb  $45^\circ$  lehet, ennél magasabb meglévő megtartható,
  - b) nem hagyományos tetőidommal lefedett épület összterfogata nem haladhatja meg a hagyományos tetőidom szabályai szerint kialakított épületét.

## 9. Közlekedés, parkolás

### 9. §

- (1) A Szabályozási Területen lévő utcák szabályozási szélességét a közterület-szabályozással érintett telkek esetében a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Új épület létesítése a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani.
- (3) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többlet személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény.
- (4) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:
- Egy személygépkocsi számítandó:
1. lakófunkciójú épület létesítése esetén minden lakóegység után
  2. az 1996/12, 1996/14, 1996/15, 1996/21 és 1996/23 helyrajzi számú telkek beépítése során lakóépületek létesítése esetén a lakások után az alábbiak szerint:
    - a) nettó  $120 \text{ m}^2$ -t meghaladó lakás alapterület esetén, valamint ezen lakások esetében további egy gépjárműtároló
    - b) nettó  $66\text{-}120 \text{ m}^2$  lakás alapterület esetén
    - c) nettó  $45\text{-}65 \text{ m}^2$  lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
    - d) nettó  $45 \text{ m}^2$ -nél kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után
  3. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának fele után

4. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után
5. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup>-e után
6. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
7. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup> alapterülete után,
8. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után
9. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után,
10. idősok otthona esetében minden 10 férőhely után

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

(6) Telken létesített terepszint alatti gépkocsitároló rámpája közterületen és közhasználat céljára átadható magánúton nem alakítható ki.

(7) Telken belüli felszíni parkoló csak fásítással együtt létesíthető. 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

## **10. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések**

### **10. §**

(1) 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.

(2) Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges - az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.

(3) Az átépülő közművezeték a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.

- (4) A közművezetékeket felszín alatti, a közműlétesítményeket felszín alatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (5) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsatorna-hálózatba vezetni.
- (6) A Szabályozási Területen terepszint alatti építkezéssel a talaj-és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő tovább vezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (7) A Szabályozási Területről a szennyvizet közcsatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (8) Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcsatorna hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodni kell.
- (9) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kifeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a táv- és hírközlési hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú alépítmény hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.
- (10) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.
- (11) zetek nélküli közcélú hírközlési létesítmények (antenna, antenntartó szerkezet) telepítésénél:
- a) önálló antenna és antenntartó építmények, (toronyok) nem helyezhetők el,
  - b) antenna vagy antenntartó szerkezet kizárólag épület tetőszerkezetén helyezhető el.

## **11. Környezetvédelem**

### **11. §**

- (1) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (táv hő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló (kivéve szélenergia) energiaforrásokkal kell biztosítani.



- (2) Talajvédelem
- a) Az építkezések megkezdése előtt a felső termékeny talajréteget szakszerűen le kell termelni, deponálni. Az építés befejezése után, a telken belül elterítve a zöldfelületek kialakításához fel kell használni. A termőföld maximum egy évig deponálható, ezt követően talajjavítással használható fel.
  - b) Az építési munkálatok során még esetlegesen előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építetőknek be kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi fokozatnak megfelelően – az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai alapján - kell eljárni az elszállíttatás és az ártalmatlaníttatás során.
  - c) A területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.
  - d) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.
- (3) Megújuló energia használata  
Új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 25 %-át megújuló energiából kell fedezni.
- (4) Zajvédelem  
Zenés szórakoztató létesítmény lakóépület, lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra helyezhető el.
- (5) Hulladékgazdálkodás  
Veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenységek a vonatkozó jogszabályok szerint, az átmeneti gyűjtés és tárolás szabályainak betartásával végezhető. A területen csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmenti tárolása megengedett, külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása tilos.
- (6) Fényszennyezés  
Épület díszkivilágítása a szomszédos, vagy szemközti épület használatát zavaró kialakítással nem engedélyezhető.

## **12. Zöldfelületek**

### **12. §**

- (1) A beépítés során a minimálisan kialakítandó zöldfelület arányát az övezeti előírások tartalmazzák. A kötelezően kialakításra kerülő zöldfelület minimum 50 %-át egybefüggően kell kialakítani, kivétel ez alól az Lk-2-XI-L-03 jelű övezet.

- (2) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken és a közterületeken az aktív zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel valamint nagy lombtömeget adó és biológiailag aktív növényzet biztosításával kell kialakítani.
- (3) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.
- (4) Fásítandók a Szabályozási Terv-en „Telepítendő fasor” jelkulccsal ellátott területek, illetve közútszakaszok.
- (5) Az 1948/1 hrsz. telek korlátlan közhasználatú területként tartandó meg, a kötelezően megtartandó zöldfelület mértéke 60%.
- (6) A kiépítendő új utcák kétoldalt fásítandók, utcánként azonos korú és fajtájú egyedek előnevelt fák min. 8-8 méterenkénti telepítésével, a közműhelyzet figyelembevételével.
- (7) Meglévő utcák felújításakor a meglévő fasorok megtartandók. Átépitéskor legalább egyoldali fasor telepítését biztosítani előnevelt fák ültetésével, a közműhelyzet figyelembevételével.
- (8) Utcafásításként várostűrő, legalább közepes lombkoronát növesztő, előnevelt fák ültetendők a közterületek szélességének figyelembevételével. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a telepítéssel egy időben gondoskodni szükséges.
- (9) A gyalogos funkciójú közterület mellett fasor telepítendő.
- (10) A lakótelkekkel határos intézménytelkek zöldfelületét úgy kell kialakítani, hogy a telekhatáron legalább egy fasor telepítésére szolgáló, többszintes növényállományú védő zöldsáv jöjjön létre.
- (11) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 150 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 környezettűrő, közepes, vagy nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.
- (12) A (1996/22) hrsz. közterület 60%-ban zöldfelületként alakítandó ki, a zöldfelület háromszintes növényzettel alakítandó ki.

### **III. Fejezet**

#### **Részletes övezeti előírások**

### 13. Beépítésre szánt területek építési övezetei

#### 13. §

Építési övezetek

- a) Lk-2-XI-L-01 – kertvárosias lakódominanciájú, családi és társasházias övezet
- b) Lk-2-XI-L-02 – kisvárosias lakódominanciájú társasházias övezet
- c) Lk-2-XI-L-03 – kisvárosias lakódominanciájú társasházias övezet
- d) Lk-2-XI-L-04 – kisvárosias lakódominanciájú társasházias övezet
- e) Lk-2-XI-ID-01 – lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydomináns övezet
- f) Lk-2-XI-ID-02 – lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydomináns övezet
- g) Vi-2-XI-ID-01 – intézménydomináns vegyes övezet
- h) Vi-2-XI-ID-02 – intézménydomináns vegyes övezet

### 14. Az Lk-2-XI-L-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

#### 14. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) lakóépületek (maximum 6 lakás telkenként)
  - b) közintézmény
  - c) igazgatási, egészségügyi
  - d) iroda
  - e) szálláshely-szolgáltatás
  - f) szolgáltatás
  - g) vendéglátás
  - h) egyéb közösségi szórakoztatás
  - i) sportlétesítmény
  - j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - k) kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele:	Lk-2-XI-L-01
Az egyes telkek beépítési módja:	szabadonálló
A telkek megengedett legkisebb területe:	1000 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	18 m
legnagyobb beépítési mértéke:	15 %
legkisebb zöldfelületi mértéke:	75 %
legnagyobb szintterületi mutatója:	0,4
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	0,25
legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	25 %
Az épületek maximális épületmagassága:	8,0 m

(4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető, abban az esetben ha a telek mérete meghaladja az övezetben előírt minimális telekméret másfélszeresét (1.5)

(5) Az övezetben telkenként a létesíthető bruttó általános célú szintterület 100-al való osztásából, a kerekítés szabályozási szerint adódó számú, de legfeljebb 6 lakás illetve rendeltetési egység létesíthető.

(6) Az övezetben

a) az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter

b) az oldalkert mérete:

ba) új épület létesítése esetén az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele ( $H/2$ ), de minimum 3,0 méter

bb) meglévő épületek esetében: kialakult, a telekhatár felé történő bővítés, átépítés esetén az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele ( $H/2$ ), de minimum 3,0 méter

c) a hátsókert mérete:

- új épület létesítése esetén a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke ( $H$ ), de minimum 6,0 méter

- meglévő épületek esetében kialakult, a telekhatár felé történő bővítés, átépítés esetén a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke ( $H$ ), de minimum 6,0 méter

(7) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítések átláthatóan kell kialakítani.

(8) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

## 15. Az Lk-2-XI-L-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

### 15.§

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) lakóépületek
- b) közintézmény
- c) igazgatási, egészségügyi
- d) iroda
- e) szálláshely-szolgáltatás
- f) szolgáltatás
- g) vendéglátás
- h) egyéb közösségi szórakoztatás
- i) sportlétesítmény
- j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- k) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele:	Lk-2-XI-L-02
Az egyes telkek beépítési módja:	szabadonálló
A telkek megengedett legkisebb területe:	1500 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	50 m
legnagyobb beépítési mértéke:	25 %
legkisebb zöldfelületi mértéke:	50 %
legnagyobb szintterületi mutatója:	1,0
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	1,2

	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	50 %
Az épületek	maximális épületmagassága:	16,0 m
	minimális épületmagassága:	6,0 m

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.

## 16. Az Lk-2-XI-L-03 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

### 16. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- lakóépületek
  - közüintézmény
  - igazgatási, egészségügyi
  - iroda
  - szálláshely-szolgáltatás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás,
  - sportlétesítmény
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - kerti vízmedence,
  - kerti lugas,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele:	Lk-2-XI-L-03
Az egyes telkek beépítési módja:	szabadonálló
A telkek megengedett legkisebb területe:	1500 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	25 m
legnagyobb beépítési mértéke:	35 %
legkisebb zöldfelületi mértéke:	45 %
legnagyobb szintterületi mutatója:	2,0
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	1,5
legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	55 %
Az épületek	maximális épületmagassága: 20,0 m
	minimális épületmagassága: 10,0 m

(4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.

(6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül a kerítések átláthatóan kell kialakítani.

## 17. Az Lk-2-XI-L-04 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

### 17. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) lakóépületek
- b) közintézmény
- c) igazgatási, egészségügyi
- d) iroda
- e) szálláshely-szolgáltatás
- f) szolgáltatás
- g) vendéglátás
- h) egyéb közösségi szórakoztatás,
- i) sportlétesítmény
- j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- k) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele:	Lk-2-XI-L-04
Az egyes telkek beépítési módja:	szabadonálló
A telkek megengedett legkisebb területe:	600 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	18 m
legnagyobb beépítési mértéke:	20 %
legkisebb zöldfelületi mértéke:	50 %
legnagyobb szintterületi mutatója:	0,5
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	0,7
legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	30 %
Az épületek	maximális épületmagassága: 10,0 m

(4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Az övezetben

a) az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter

b) az oldalkert mérete:

ba) új épület létesítése esetén az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2), de minimum 3,0 méter

bb) meglévő épületek esetében: kialakult, a telekhatár felé történő bővítés, átépítés esetén az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2), de minimum 3,0 méter

c) a hátsókert mérete:

ca) új épület létesítése esetén a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H), de minimum 6,0 méter

cb) meglévő épületek esetében kialakult, a telekhatár felé történő bővítés, átépítés esetén a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H), de minimum 6,0 méter



(6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telkek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.

(7) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasztást átlátható módon kell kialakítani.

## 18. A Lk-2-XI-ID-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

### 18. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatási, egészségügyi
- c) iroda
- d) lakóépület
- e) szálláshely-szolgáltatás
- f) szolgáltatás
- g) vendéglátás
- h) egyéb közösségi szórakoztatás,
- i) sportlétesítmény
- j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- k) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele:	Lk-2-XI-ID-01
Az egyes telkek beépítési módja:	szabadonálló
A telkek megengedett legkisebb területe:	1500 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	18 m
legnagyobb beépítési mértéke:	40 %
legkisebb zöldfelületi mértéke:	30 %

	legnagyobb szintterületi mutatója:	1,5
	legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	0,1
	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	10 %
Az épületek	maximális épületmagassága:	12,5 m

(4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Az övezetben

*a)* az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter

*b)* az oldalkert mérete:

*ba)* új épület létesítése esetén az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele ( $H/2$ ), de minimum 3,0 méter

*bb)* meglévő épületek esetében: kialakult, a telekhatár felé történő bővítés, átépítés esetén az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele ( $H/2$ ), de minimum 3,0 méter

*c)* a hátsókert mérete:

*ca)* új épület létesítése esetén a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke ( $H$ ), de minimum 6,0 méter

*cb)* meglévő épületek esetében kialakult, a telekhatár felé történő bővítés, átépítés esetén a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke ( $H$ ), de minimum 6,0 méter

(6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.

(7) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasztást átlátható módon kell kialakítani.

## 19. A Lk-2-XI-ID-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

### 19. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a)* közintézmény
- b)* igazgatási, egészségügyi
- c)* iroda
- d)* lakóépület
- e)* szálláshely-szolgáltatás

- f) szolgáltatás
- g) vendéglátás
- h) egyéb közösségi szórakoztatás,
- i) sportlétesítmény
- j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- k) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti vízmedence,
- d) kerti lugas,
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele:	Lk-2-XI-ID-02
Az egyes telkek beépítési módja:	szabadonálló
A telkek megengedett legkisebb területe:	1500 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	20 m
legnagyobb beépítési mértéke:	45 %
legkisebb zöldfelületi mértéke:	25 %
legnagyobb szintterületi mutatója:	2,0
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	1,0
legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	55 %
Az épületek	
maximális épületmagassága:	12,5 m
minimális épületmagassága:	6,0 m

(4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Az övezetben

- a) az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter
- b) az oldalkert mérete:
  - ba) új épület létesítése esetén az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2), de minimum 3,0 méter

- bb)* meglévő épületek esetében: kialakult, a telekhatár felé történő bővítés, átépítés esetén az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2), de minimum 3,0 méter
- c)* a hátsókert mérete:
  - ca)* új épület létesítése esetén a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H), de minimum 6,0 méter
  - cb)* meglévő épületek esetében kialakult, a telekhatár felé történő bővítés, átépítés esetén a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H), de minimum 6,0 méter

(6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.

(7) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

## **20. A Vi-2-XI-ID-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

### **20. §**

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a)* közintézmény
  - b)* igazgatási, egészségügyi
  - c)* iroda
  - d)* lakóépület
  - e)* szálláshely-szolgáltatás
  - f)* kollégium
  - g)* szolgáltatás
  - h)* vendéglátás
  - i)* egyéb közösségi szórakoztatás
  - j)* sportlétesítmény
  - k)* a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - l)* kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a)* a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - b)* kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c)* kerti vízmedence,
  - d)* kerti lugas,

e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele:	Vi-2-XI-ID-01
Az egyes telkek beépítési módja:	szabadonálló
A telkek megengedett legkisebb területe:	1500 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	20 m
legnagyobb beépítési mértéke:	35 %
legkisebb zöldfelületi mértéke:	35 %
legnagyobb szintterületi mutatója:	1,5
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	1,0
legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	55 %
Az épületek	
maximális épületmagassága:	10,5 m
minimális épületmagassága:	6,0 m

(4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.

(6) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.

(7) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.

(8) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

## **21. A Vi-2-XI-ID-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

### **21. §**

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatási, egészségügyi

- c) iroda
- d) lakóépület
- e) szálláshely-szolgáltatás
- f) kollégium
- g) szolgáltatás
- h) vendéglátás
- i) egyéb közösségi szórakoztatás
- j) sportlétesítmény
- k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- l) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti vízmedence,
- d) kerti lugas,
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele:	Vi-2-XI-ID-02
Az egyes telkek beépítési módja:	szabadonálló
A telkek megengedett legkisebb területe:	1500 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	25 m
legnagyobb beépítési mértéke:	50 %
legkisebb zöldfelületi mértéke:	25 %
legnagyobb szintterületi mutatója:	2,0
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	0,85
legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	65 %
Az épületek	
maximális épületmagassága:	15,0 m
minimális épületmagassága:	6,0 m

(4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.

- (6) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (7) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (8) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

## **22. Beépítésre nem szánt területek**

### **22. §**

- (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- a) KÖu-2-XI jelű – Közúti közlekedési területek  
I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:  
Budaörsi út (907/1) hrsz
- b) KÖu-3-XI jelű – Közúti közlekedési terület  
II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:  
Gazdagréti út (907/1) hrsz  
Rétköz utca (1963/3) hrsz  
Sasadi út (1926/1) hrsz.
- c) Zkp-XI-Kk-01 közkert, közpark terület  
Beregszász tér (2537) hrsz.

## **23. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- KÖu-2-XI, KÖu-3-XI jelű területek**

### **23. §**

- (1) A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autómosó nem létesíthető.
- (2) A KÖu jelű I. és II. rendű főutak számára szolgáló közúti közlekedési területeken a közúti gépjárműforgalom nem szüntethető meg.
- (3) A KÖu közterületek egyéb célú használata esetén a visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége legalább 3,00 m és nem lehet kisebb, mint a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 50 %-ánál vendéglátó terasz elhelyezése esetén, illetve 75%-ánál közterületi pavilon elhelyezése esetén

## **24. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- Zkp-XI-Kk-01 jelű terület**

### **24. §**

- (1) A Beregszász tér (2537) hrsz. közkert céljára szolgáló terület.
- (2) A közkertek területén
  - a) játszóteret
  - b) sportkertet – kertrészt
  - c) pihenőkertet
  - d) elkülönített területi sávban kutya futtatót lehet létesíteni.
- (3) A közkert területén a beépítettség nem lehet nagyobb 2%-nál,
- (4) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a tér útszegélyekkel határolt parkterületén belül 60% zöldfelületet kell biztosítani.
- (5) A közkertek területén épület nem létesíthető, kivétel ez alól a nyilvános illemhely funkciójú épület, melynek alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 40 m<sup>2</sup>-t.
- (6) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. A közkertek területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

## **IV. fejezet**

### **Záró rendelkezések**

### **25. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti:
  - a) a Budapest XI. kerület, Beregszász út - Budaörsi út - Szent Kristóf u. - Petz Samu u. - Nagyszeben út - névtelen közterület által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 34/2002 (XII.23.) XI. ÖK sz. rendelete
  - b) a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK rendeletnek (a továbbiakban: KVSZ) az 1. §-ban lehatárolt területre vonatkozó rendelkezései,
  - c) a KVSZ SZM-10 számú melléklete,
  - d) a KVSZ RM-10 számú melléklete,



- e) a KVSZ SZM-37 számú melléklete,
- f) a KVSZ RM-37 számú melléklete,
- g) a KVSZ RM-38 számú melléklete és
- h) a KVSZ RM-38 számú melléklete.

**dr. Hoffmann Tamás**  
**Zsuzsanna**  
**polgármester**

**Vargáné dr. Kremzner**  
**jegyző**

### **Indokolás**

## **ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 23.§ (5) bekezdés 6. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja alapján felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetők

- a tervezés alá vont terület szerkezetét, területfelhasználását és beépítését meghatározó elemek, a beépítés paramétereivel kapcsolatos elhatározások,
- biztosítható a városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében a szabályozási terület beépítési magassági szabályainak megállapítása, valamint
- a szabályozási terület működtetésében meghatározó infrastrukturális elemek területigényének biztosítása és az azokra vonatkozó rendelkezések.

## **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

I. Fejezet

Általános rendelkezések

***1-2. §-hoz***

Az .1 § a rendelet területi hatályát, a 2. § az előírások alkalmazását rögzíti, definiálja a rendelet rajzi és szöveges mellékleteit és a Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemeket.

### **3. §-hoz**

A 3. § definiálja mindazon jelen rendeletben alkalmazott fogalmak értelmezését, melyek egyéb jogszabályokban nem kerültek megállapításra.

### **4. §-hoz**

A 4. § rögzíti a hatályos fővárosi tervek - TSZT és az FRSZ - szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódását.

## **II. Fejezet**

### **A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai**

### **5. §-hoz**

Az 5. § a telekrendezés jelen rendelet területi hatályán belül a telkek kialakítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

### **6-7. §-hoz**

A 6. § rögzíti a Szabályozási területen az építés és bontás általános feltételeit, a 7.§a területen az építmények elhelyezésére, kialakítására, átalakítására, bővítésére vonatkozó egységes és általános vonatkozó előírásokat. Új épület elhelyezése esetén, amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet nem rögzít, a beépítés jellegét és a tervezett épület illeszkedését a településképi véleményezési eljárás során kell meghatározni.

### **8. §-hoz**

A 8. § rögzíti a Szabályozási Területen az 8 alkalmazandó azépületmagasság, tető kialakításra vonatkozó egyedi előírásokat, melyet a az övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.

### **9. §-hoz**

A 9. § előírásai rögzítik a Szabályozási Területen belül a közlekedésre vonatkozó általános és egyedi előírásokat, valamint a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket biztosításának feltételeit. A szükséges parkolóhelyek mértékének funkciók szerinti meghatározása a kialakult jelenlegi állapot és a terület specifikus adottságainak figyelembe vételével történt.

### ***10.§-hoz***

A 10. § előírásai a közműlétesítményekre egyedi, specifikus vonatkozó rendelkezéseket rögzítik.

### ***11. §-hoz***

A 11. § környezetvédelemre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat melyeket az alábbi jelenleg hatályos rendelkezések együttes alkalmazásával kell alkalmazni:

- A talaj a természeti és művi környezet eleme, helyhez kötött, ezért a talajt ért szennyeződések felhalmozódhatnak, hatásuk tartós lehet. A talaj védelme érdekében a szabad területeket burkolattal kell ellátni vagy zöldfelületként fenntartani, melyeken semmilyen talajt veszélyeztető tevékenység nem folytatható.

- A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolását. A felszíni alatti vizek minősége védelmének szabályaira a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

- A mélygarázsok frisslevegő utánpótlása térszínen történhet, légszennyezéssel nem jár. Viszont a mélygarázsban a gépjárművek működése légszennyező anyagok kibocsátásával jár, melyek a belső udvarokban, térszínen egészségkárosító hatásúak lehetnek. A használt levegő szellőztető kürtőinek tetőgerinc magasságú kivezetésével az udvarok levegőjének tisztasága megóvható.

- Az építési munkákkal járó vonalas és felületi kiterjedésű porterhelés egészségkárosító, allergizáló hatású. A védelem előírása az építkezések idején is élhető környezet biztosítását szolgálja.

- A levegővédelmi követelményeket a hatályos jogszabályok, a környezetvédelmi programok, a településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció, a kerületi önkormányzat környezetvédelmi programja tartalmazza. A levegő védelméről a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet vonatkozik.

- A környezeti zajt okozó tevékenységek és létesítmények működése során a zaj-és rezgésterhelésre a 284/2007. (X.29) Kormány rendeletet kell betartani, valamint a 91/2015. (XII. 23.) FM rendeletben foglaltak hatályosak a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet módosítására.

- A veszélyes hulladéokra és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályaira 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltakat kell betartani.

## ***12. §-hoz***

A 12. § zöldfelületekre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat, melyek az alábbiakkal együttesen alkalmazandók:

- Az övezeti előírásokban szereplő minimálisan kialakítandó zöldfelület meghatározásának célja a városi zöldfelületi rendszer feltételeinek megteremtése, kedvező városökológiai adottságok kialakítása, kondicionáló zöldfelületek megőrzése-fejlesztése, rekreációs lehetőségek biztosítása.

- A városökológiai adottságok javításának eszközei: a zöldfelületek területi biztosítása - növelése, a zöldfelületek intenzitásának növelése, különös tekintettel a lombkoronaszint növelésére. A vonalas közterületeken és összefüggő szabad területeken cél a zöldfelületek ökológiailag hatékony hálózattá fejlesztése.

- A szintterület növekedés ellensúlyozására alkalmas a kötelezően telepítendő növényzet mértékének meghatározása. Az előírás biztosítja a biológiailag hatékony lombkoronaszint és cserjeszint kialakítását, a beépítéssel együttesen elsősorban a telek kondicionálását. A telekadottságok alkalmatlansága esetén a telepítés helyét a zöldfelületi rendszer fejlesztendő részein kell biztosítani, a cél, hogy ez esetben mennyiségileg és minőségileg a leghatékonyabb kondicionálás valósuljon meg.

- A megfelelő méretben, nagyságrendben megjelenő összes lombkorona által elérhető borítottság, az élhetőbb város, a kedvezőbb mikroklímájú közterületek feltételeit biztosítják. A kiültetendő fák esetében a fákkal szemben támasztott alapkövetelmény: az ökológiailag hatékony lombkorona, a várostűrés és a vizuális érték.

- Az utcák fásításának célja a folyamatos fasorok telepítésével az ökológiailag hatékony, egészséges lombtömeg megteremtése, a kedvező mikro-és helyi klíma kialakítása és fenntartása. Az ökológiai szempontokon túl a fasorok az épített környezetet a természetes környezet elemeivel gazdagítják. A meglévő fasorok kiegészítése az egységes utcakép szerves része.

## **III. Fejezet**

### **Részletes övezeti előírások**

#### ***13-21. §-hoz***

A 13-21. § előírásai az egyes építési övezetek előírásait rögzítik, ezeket a rendelet 2. számú melléklete táblázatosan is tartalmazza. Az előírások egyes telkekre vonatkozóan határozzák meg telek kialakítására, valamint a beépítésre vonatkozó mutatókat. Az előírások rendelkeznek az egyes övezetekben létesíthető funkciókról, a beépítés módjáról, továbbá a specifikus egyedi jellemzőkről.

#### ***22-24. §-hoz***

A 22-24. § a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységeit, valamint a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírásokat rögzíti.

***IV. fejezet***  
***Záró rendelkezések***

***25.§-hoz***

A 25. § a rendelet hatálybalépésének időpontjáról rendelkezik.