

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

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

**a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út –  
Budaörsi út – kerülethatár 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, Gazdagréti út – Rétköz utca – Háromszék utca - Sasadi út – Budaörsi út – kerülethatár által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási terület) terjed ki.

**2. Az előírások alkalmazása**

**2. § (1)** A Szabályozási területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a Fővárosi Közgyűlés 1651/2017. (XII. 6.) 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.

**(2)** A rendelet mellékletei:

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

**(3) A Szabályozási Terven rögzített kötelező szabályozási elemek:**

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa,
- c) építési övezet, övezet jele,
- d) építési hely,
- e) közlekedési célú közterület zöldfelületi része,
- f) út céljára fenntartott terület határa,
- g) kötelező megszüntető jel,
- h) méretezés,
- i) meglévő, megtartandó, kiegészítendő vagy telepítendő fasor,
- j) közlekedés elemei
  - ja) közúti vasút (villamos) vonal felszínén,
  - jb) tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala és
  - k) elválasztott rendszerű csatornahálózattal rendelkező terület.

**(4) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:**

- a) kerülethatár,
- b) művi értékvédelem
  - ba) műemlék,
  - bb) műemlék épület és telke,
  - bc) fővárosi helyi védettségű építmény,
- c) táj- és természetvédelem
  - ca) Natura2000 terület határa,
  - cb) Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa,
  - cc) Országos ökológiai hálózat magterület és határa,
  - cd) Országos ökológiai hálózat pufferterület és határa,
  - ce) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe,
  - cf) ex lege védett barlang és
  - cg) ex lege védett természeti érték - forrás.

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

**3. § E rendelet alkalmazásában:**

1. Fasor: egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák kifejtett korában várható koronaátmérőjének másfélszerese, kivéve a tűzoltási felvonulási területeket, valamint a planténerbe ültetett fákat.
2. Közlekedési célú közterület zöldfelületi része: a közterület Szabályozási Tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni vagy megőrizni.

3. Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az egyes építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeikkel együttes bruttó szintterület és a telek területének hányadosa. (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)
4. Szintterületi mutató (általános célú szmá): az egyes építési telkek beépítése során az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>).
5. Támfalgarázs: Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkertti személygépjármű-tároló, ahol a természetes terepszinttől mért bevágás nagysága legalább 2,0 m.
6. Telekszélesség: előkertti építési határvonalon mért telekszélesség.
7. Természetes terepszint: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg. Amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
8. Út céljára fenntartott terület: építési telken vagy telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, s ezért ott épület, az úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.

## **II. FEJEZET**

### **A TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

#### **4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések**

**4. § (1)** A telekalakítással nem jöhet létre:

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

**(2)** Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek telekmérete az építési övezet, övezet előírásait nem elégíti ki.

**(3)** Közműterület céljára az övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható bármely építési övezetben.

**(4)** Lakóterületen újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:

- a) legfeljebb 6 telek feltárása esetén 6,0 m-nél vagy
- b) 6-nál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

## **5. Az építés általános feltételei**

**5. § (1)** 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.

**(2)** Új lakóépület bruttó alapterülete az övezetben előírt kialakítható legkisebb teleknagyságra számított építhető épület alapterület legfeljebb kétszerese lehet.

**(3)** Amennyiben a telken a (3) bekezdésben foglaltaknál több önálló rendeltetési egység található, úgy a meglévő egységek rendeltetése az övezeti előírásoknak megfelelően módosítható, azonban új önálló rendeltetési egység nem helyezhető el.

**(4)** A Budaörsi út mentén épület földszintjének utca felőli oldalán lakó rendeltetési egység nem létesíthető.

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

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

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

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

**(2)** Új épület elhelyezésénél

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

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

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

(5) Ha a természetes terepszint tereplejtése a 15%-ot meghaladja, az előkert mértéke 0 méterig csökkenthető oly módon, hogy az előkert méretén belül gépkocsitároló céljára szolgáló épületrész létesíthető, de egyéb rendeltetésű épület(rész) nem helyezhető el.

## **7. Melléképítmények elhelyezésének szabályai**

**7. § (1)** Az építési övezetekben

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

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

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

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

(4) Az építési telek előkertjében kizárólag támfalgarázs és kerítéssel egybeépített, legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű kukatároló helyezhető el.

(5) A Szabályozási területen telkenként legfeljebb 1 db. kétállásos vagy 2 db. egyállásos támfalgarázs alakítható ki.

## **8. Tereprendezés, támfal, kerítés**

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

(2) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé legfeljebb 1,5 méterrel, lefelé legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg a 2,0 m-t.

(3) Az utcavonalon a kerítést a közterületi határon kell elhelyezni, a szabályozással érintett építési telek kivételével, ahol a kerítést a még végre nem hajtott szabályozási vonalon kell elhelyezni.

(4) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, melyet legalább 50%-ban átláthatóan kell kialakítani. Tömör szakaszok legfeljebb 2 méter hosszú szakaszokon létesíthetők.

(5) A lakó- és kiszolgáló utcák egymás közötti útkereszteződéseiben létesített kerítésszakaszokat átláthatóan kell kialakítani, a közlekedési látómezők biztosításával.

## **9. Közlekedés, parkolás**

**9. § (1)** Új épület létesítése esetén

- a) a jelen rendeletben előírt személygépjármű-férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani és
- b) a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását.

(2) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút – kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő zsákutca kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

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

(4) A Szabályozási Terven jelölt közlekedési célú közterület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

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

**10. § (1)** A Szabályozási területen jelen rendelet előírásainak megfelelően kell a rendeltetések kiszolgálásához szükséges parkolóhelyeket kialakítani:

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

(2) A parkolóhelyszám számításánál a vonatkozó jogszabályban foglaltak mellett a 3. melléklet szerinti eltéréseket kell figyelembe venni. A számítással kapott parkolóhelyértékek egész számra felfelé kerekítendők.

(3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a

parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

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

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

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

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

**12. § (1)** Új vízhálózat csak szennyvízcsatorna-hálózattal együtt építhető.

(2) A Szabályozási területen szennyvíz közműpótló berendezés (szennyvíztisztító kisberendezés, zárt szennyvíztároló) nem alkalmazható.

**13. § (1)** Új csapadékvíz-elvezető hálózatot elválasztott rendszerű, zárt csatornaként kell kiépíteni, akkor is, ha jelenleg még egyesített rendszerű elvezető hálózathoz csatlakozik.

(2) A Szabályozási területen bármilyen burkolt felület növekedésével járó építési tevékenység esetén a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy

- a) a Szabályozási Terven jelölt elválasztott rendszerű csatornahálózattal rendelkező terület esetén minden megkezdett 40 m<sup>2</sup> burkolt felület után legalább 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani vagy
- b) elválasztott rendszerrel nem rendelkező terület esetén minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> burkolt felület után legalább 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani, kivéve, ha a felszíni vízelvező hálózat üzemeltetője, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatójában nagyobb tárolót ír elő.

(3) A záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvező-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvező-rendszerbe vezetni.

(4) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz-tárolóként) hasznosítani nem lehet, vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

**14. § (1)** Villamosenergia- és elektronikus hírközlési elosztóhálózatot földalatti elhelyezéssel kell építeni, beleértve a hálózati rekonstrukciót is.

(2) Új villamosenergia- és elektronikus hírközlési ingatlanbekötés csak föld alatti csatlakozással létesíthető, akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(3) Háztartási méretű kiserőmű kapacitását meghaladó, megújuló energiahordozó hasznosítású energia termelését szolgáló erőmű a Szabályozási területen nem létesíthető.

## **11. Táj- és természetvédelem**

**15. § (1)** A Szabályozási területen található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A Budai Sas-hegy Természetvédelmi Terület területén a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.

(3) A Budai Sas-hegy Természetvédelmi Terület területén az elsődleges cél az őshonos dolomit-sziklagyep ritka növény- és állatfajainak megőrzése, valamint a kopár hegyoldalak pusztulástól való megóvása.

## **12. Környezetvédelem**

**16. § (1)** A Szabályozási területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatással vagy megújuló energiaforrásokkal kötelező biztosítani.

(2) A Szabályozási területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari, üzemi, szolgáltató tevékenység nem folytatható.

(3) Új épület elhelyezése során

a) a fennálló talajszennyezettség megszüntetéséről gondoskodni kell,

b) a felső termékeny talajréteget szakszerűen le kell termelni, deponálni kell, amelyet az építés befejezése után, a telken belül elterítve a zöldfelületek kialakításához fel kell használni. A termőföld legfeljebb egy évig deponálható, ezt követően talajjavítással használható fel és

c) terepet feltölteni, visszatölteni szennyezett talajjal, építési törmelékkel tilos.

(4) A Szabályozási terület nyílt karszt területen helyezkedik el, így a csapadék- és szennyvizek talajba szikkasztása tilos.



(5) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

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

(7) Épület díszkivilágítása csak oly módon alakítható ki, hogy a szomszédos vagy szemközti épület használatát ne zavarja.

(8) A Szabályozási területen nem végezhető olyan építési tevékenység, illetve nem hozható létre olyan létesítmény, amely határértéken felüli légszennyezettséget vagy bűzzel való terhelést okoz. Lakóparkok, irodaházak építésénél a levegőterhelés mértéke nem haladhatja meg a távhőellátás esetén fellépő terhelőanyag-kibocsátás mértékét.

### **13. Zöldfelületek**

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

(2) A Szabályozási Terven „Meglévő, megtartandó, kiegészítendő vagy telepítendő fasor” jelkulccsal ellátott területen a faegyedek megőrzéséről, a kipusztult egyedek pótlásáról, újak telepítéséről gondoskodni kell.

(3) Az építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe

a) a gyeprácsos talajborítás 10%-a számítható be,

b) a gyephézagos talajborítás 5%-a számítható be és

c) a 4 m<sup>2</sup>-nél kisebb egybefüggő zöldfelület nem számítható be.

(4) Lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

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

### III. FEJEZET

#### Részletes övezeti előírások

##### 14. Beépítésre szánt területek építési övezetei

**18. §** A Szabályozási területen a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- |  |            |
|--|------------|
| <i>a)</i> Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület      | (Ln-3-XI)  |
| <i>b)</i> Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület       | (Lk-2-XI)  |
| <i>c)</i> Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület                       | (Lke-2-XI) |
| <i>d)</i> Intézmény, jellemzően szabadonálló jellegű terület             | (Vi-2-XI)  |
| <i>e)</i> Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület | (K-Hon-XI) |
| <i>f)</i> Vízelvezési terület  | (K-Vke-XI) |

##### 15. Ln-3-XI építési övezeteire vonatkozó előírások

**19. § (1)** Az Ln-3-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

**(2)** Ln-3-XI jelű építési övezetekben elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:

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

**20. § (1)** Ln-3-XI/2 építési övezet telkein az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél nagyobb építési telken 3-nál több épület is elhelyezhető.

**(2)** Ln-3-XI/2 építési övezet telkein 6-nál több önálló rendeltetési egység is létesíthető.

**(3)** Ln-3-XI/4 építési övezet telkein 6-nál több önálló rendeltetési egység is létesíthető.

##### 16. Lk-2-XI építési övezeteire vonatkozó előírások

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

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

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

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

(4) Lk-2-XI jelű építési övezetek telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületen helyezhető el.

(5) Lk-2-XI jelű építési övezetekben szabadonálló beépítéssel szabályozott, telekhatáron álló épület szomszédjában új épület a szomszéd épülethez közvetlenül csatlakozva, ikresen is elhelyezhető.

**22. § (1)** Lk-2-XI/1 építési övezet telkein a létesíthető általános célú bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész számú, de összesen legfeljebb 4 lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

(2) Lk-2-XI/2 építési övezet telkein a hátsókert 8,0 m.

(3) Lk-2-XI/4 építési övezet telkein az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél nagyobb építési telken legfeljebb 6 épület helyezhető el.

(4) Lk-2-XI/5\* építési övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke 15%. Az építési tevékenységet megelőzően a természeti értékek megőrzését igazoló Natura 2000 hatásbecslést kell készíteni.

(5) Lk-2-XI/6 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(6) Lk-2-XI/6 építési övezet telkein az előkert 0 m.

(7) Lk-2-XI/7 építési övezet telkein az engedményes beépítési határértékek kizárólag egészségügyi intézmény építése esetén érvényesíthetők.

(8) Lk-2-XI/7 építési övezet telkein új lakó rendeltetésű épület nem építhető. Új lakó rendeltetési egység csak tetőtér-beépítéssel, emeletráépítéssel létesíthető.

(9) Lk-2-XI/I-1 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(10) Lk-2-XI/I-2 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(11) Lk-2-XI/I-2 építési övezet telkein az oldalkertben fedett, nyitott tároló építmény elhelyezhető.

(12) Lk-2-XI/Zkk építési övezetben kizárólag a terület fenntartásához szükséges építmény, valamint nyilvános illemhely helyezhető el. Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1%, az elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg a 10 m<sup>2</sup>-t.

### **17. Lke-2-XI építési övezeteire vonatkozó előírások**

**23. § (1)** Az Lke-2-XI jelű építési övezetek a kertvárosias, laza beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

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

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

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

(4) Lke-2-XI jelű építési övezetek telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületen helyezhető el.

**24. §** Lke-2-XI/1 építési övezet telkein a létesíthető általános célú bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó egész számú, de összesen legfeljebb 4 lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

## 18. Vi-2-XI építési övezeteire vonatkozó előírások

**25. § (1)** A Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

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

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

**(3)** Vi-2-XI jelű építési övezetek telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületen helyezhető el.

**(4)** Vi-2-XI jelű építési övezetekben szabadonálló beépítéssel szabályozott, telekhatáron álló épület szomszédjában új épület a szomszéd épülethez közvetlenül csatlakozva, ikresen is elhelyezhető.

**26. § (1)** Vi-2-XI/1 építési övezet telkein az oldalkert 5,0 m.

**(2)** Vi-2-XI/1 építési övezet telkein az OTÉK által meghatározott várakozóhelyek száma igazgatás, iroda, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés esetén 20%-kal csökkenthető, a 3. mellékletben foglaltaknak megfelelően.

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

**(4)** Vi-2-XI/3 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

**(5)** Vi-2-XI/4 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

**(6)** Vi-2-XI/4 építési övezet telkein az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél nagyobb építési telken legfeljebb 6 épület helyezhető el.

**(7)** Vi-2-XI/5 építési övezet telkein új lakó rendeltetésű épület nem építhető. Új lakó rendeltetésű egység csak tetőtér-beépítéssel, emeletráépítéssel létesíthető.

(8) Vi-2-XI/6 építési övezet telkein új lakó rendeltetésű épület nem építhető. Új lakó rendeltetési egység csak tetőtér-beépítéssel, emeletráépítéssel létesíthető.

(9) Vi-2-XI/6 építési övezet telkein az oldalkert 5,0 m.

(10) Vi-2-XI/9 építési övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(11) Vi-2-XI/T építési övezetben kizárólag emlékmű, vagy egyéb kegyeleti rendeltetésű műtárgy, továbbá a kegyeleti park fenntartásához szükséges építmény helyezhető el.

(12) Vi-2-XI/ZKK építési övezetben kizárólag a terület fenntartásához szükséges építmény, valamint nyilvános illemhely helyezhető el. Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1%, az elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg a 10 m<sup>2</sup>-t.

### **19. K-Hon-XI építési övezeteire vonatkozó előírások**

**27. § (1)** A K-Hon-XI jelű építési övezet 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.

(4) K-Hon-XI építési övezet telkein rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely létesíthető.

### **20. K-Vke-XI építési övezeteire vonatkozó előírások**

**28. § (1)** A K-Vke-XI jelű építési övezet a vízkezelési célra szolgáló, a közüzemi ivó- és iparivíz-ellátáshoz tartozó jelentős kiterjedésű terület, mely a gépészeti és egyéb műtárgyak, valamint a víztornyok elhelyezésére szolgál.

(2) K-Vke-XI jelű építési övezetben elhelyezhető épület a vízkezelési célra szolgáló műtárgyak üzemeltetéséhez szükséges rendeltetéseket tartalmazhatja.

### **21. Beépítésre nem szánt területek övezetei**

**29. §** A Szabályozási területen a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

a) I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület	(KÖu-XI-02)
b) II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület	(KÖu-XI-03)
c) Közpark, közkert	(Zkp-XI)
d) Közjóléti erdőterület	(Ek-XI)
e) Védelmi erdőterület	(Ev-XI)
f) Természetközeli terület	(Tk-XI)

## 22. KÖu-XI-02 övezeteire vonatkozó előírások

**30. § (1)** KÖu-XI-02 jelű övezet az I. rendű főútvonalak útpályáinak, szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvíz-elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúraelemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak.

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

## 23. KÖu-XI-03 övezeteire vonatkozó előírások

**31. § (1)** KÖu-XI-03 jelű övezet a II. rendű főútvonalak útpályáinak, szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvíz-elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúraelemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

**(2)** KÖu-XI-03 övezetben épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges, valamint a közterület-használat tárgykörébe tartozó egyéb műtárgyak helyezhetők el.

**(3)** KÖu-XI-03/Üa övezetben a meglévő üzemanyagtöltő állomás épülete megtartható, felújítható, azonban a bruttó alapterület és a bruttó szintterület mértékét növelő építési tevékenység nem végezhető.

## 24. Zkp-XI övezeteire vonatkozó előírások

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

**(2)** Zkp-XI jelű övezetekben a pihenést, testedzést szolgáló műtárgyak, valamint az ismeretterjesztés műtárgyai helyezhetők el.

(3) Zkp-XI jelű övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke 70%.

(4) Zkp-XI/1 övezetben a terület fenntartását szolgáló épület és nyilvános illemhely helyezhető el.

(5) Zkp-XI/1 övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1%, az elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg a 10 m<sup>2</sup>-t.

(6) Zkp-XI/1 övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.

(7) Zkp-XI/2 övezetben épület nem helyezhető el.

## **25. Ek-XI övezeteire vonatkozó előírások**

**33. § (1)** Ek-XI jelű övezetekbe a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek tartoznak.

(2) Ek-XI jelű övezetekben a terület fenntartását szolgáló épület helyezhető el.

(3) Ek-XI övezetben a telekalakítás és az építmény elhelyezés feltételei a következők:

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 5000 m <sup>2</sup> ;                 |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;                         |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 1%, de legfeljebb 80 m <sup>2</sup> ; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 4,5 m;                                |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 0 %.                                  |

(4) Ek-XI övezetben meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

(5) Ek-XI övezet telkein legfeljebb 4 épület helyezhető el, épületenként legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel.

## **26. Ev-XI övezeteire vonatkozó előírások**

**34. § (1)** Ev-XI jelű övezetekbe a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek tartoznak.

(2) Ev-XI övezetben épület nem helyezhető el.

(3) Ev-XI övezetben meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.



## **27. Tk-XI övezetre vonatkozó előírások**

**35. § (1)** Tk-XI övezetbe azok a természetközeli területek tartoznak, melyeknek kialakulására az ember csekély mértékben hatott.

**(2)** Tk-XI övezetben épület nem helyezhető el.

## **IV. FEJEZET**

### **28. Záró rendelkezések**

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

**(2)** Hatályát veszti:

1. a Budapest XI. kerület, Lanka u. - Baradla u. - Gazdagréti út - Törökbálinti út által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 7/2001. (IV. 4.) XI.ÖK sz. rendelet,
2. a Budapest XI. kerület, Budaörsi út -Rahó u. - Maderspach u. - Dayka G. u. - Harasztos u. - Homonna u. által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 18/2002.(VI.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-4 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Sasadi út - Bakony u. - Bozókvár u. által határolt területre” szövegrész,
4. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-60 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, BAH csomóponti üzemanyagtöltő állomás területére” szövegrész,
5. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-76 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Érdi út – Tömös utca – Töröcsvár utca által határolt területre” szövegrész,
6. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-4 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Sasadi út - Bakony u. - Bozókvár u. által határolt területre” szövegrész,
8. a KVSZ 51/H. §-a,
9. a KVSZ 70/A. §-a
10. a KVSZ RM-4 melléklete,
11. a KVSZ RM-60 melléklete,
12. a KVSZ RM-76 melléklete és
13. a KVSZ SZM-4 melléklete.

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

**Vargáné dr. Kremzner**

**polgármester**

**jegyző**

**I n d o k o l á s**

**a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – kerülethatár által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló rendelethez**

**Az 1. §-hoz**

A rendelet területi hatályát rögzíti.

**A 2. §-hoz**

Meghatározza a rendelettel együttesen alkalmazandó jogszabályok körét, továbbá felsorolja a rendelet mellékleteit, valamint az 1. melléklet kötelező elemeit.

**A 3. §-hoz**

Definiálja mindazon, jelen rendeletben alkalmazott fogalmak magyarázatát, melyek egyéb jogszabályban nem kerültek megállapításra.

**A 4. §-hoz**

A telekalakításra vonatkozó rendelkezéseket rögzíti.

**Az 5. §-hoz**

Az építés általános feltételeit rögzíti.

**A 6. §-hoz**

Az építmények elhelyezésére, az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

**A 7. §-hoz**

A melléképítmények elhelyezésére vonatkozó szabályokat rögzíti.

**A 8. §-hoz**

A tereprendezésre, a támfal és kerítés létesítésre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

**A 9-10. §-okhoz**

A közlekedésre, parkolásra vonatkozó szabályokat, ezen belül különösen az egyes rendeltetésekhez szükséges parkolóhelyek számára vonatkozó előírásokat rögzíti.

**A 11-14. §-okhoz**

A közműlétesítményekre vonatkozó rendeltetéseket tartalmazza a víziközművek, az energiaközművek és az elektronikus hírközlési létesítmények tekintetében.

#### **A 15. §-hoz**

Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz, különös tekintettel az országos védettségű Budai Sas-hegy területére vonatkozóan.

#### **A 16. §-hoz**

A környezetvédelemre vonatkozó előírásokat rögzíti.

#### **A 17. §-hoz**

A zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályokat tartalmazza.

#### **A 18. §-hoz**

A beépítésre szánt területek övezeteit sorolja fel.

#### **A 19-20. §-okhoz**

Az Ln-3-XI övezet beépítési előírásait rögzíti.

#### **A 21-22. §-okhoz**

Az Lk-2-XI övezet beépítési előírásait rögzíti.

#### **A 23-24. §-okhoz**

Az Lke-2-XI övezet beépítési előírásait rögzíti.

#### **A 25-26. §-okhoz**

A Vi-2-XI övezet beépítési előírásait rögzíti.

#### **A 27. §-hoz**

A K-hon-XI övezet beépítési előírásait rögzíti.

#### **A 28. §-hoz**

a K-Vke-XI övezet beépítési előírásait rögzíti.

#### **A 29. §-hoz**

A beépítésre nem szánt területek övezeteit sorolja fel.

**A 30. §-hoz**

A KÖu-XI-02 övezeti előírásait rögzíti.

**A 31. §-hoz**

A KÖu-XI-03 övezeti előírásait rögzíti.

**A 32. §-hoz**

A Zkp-XI övezet előírásait rögzíti.

**A 33. §-hoz**

Az Ek-XI övezet előírásait rögzíti.

**A 34. §-hoz**

Az Ev-XI övezet előírásait rögzíti.

**A 35. §-hoz**

A Tk-Xi övezet előírásait rögzíti.

**A 36. §-hoz**

A rendelet hatályba lépésére, továbbá más rendeletek és más rendeletek rendelkezéseinek hatályvesztésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

## EGYSZERŰSÍTETT HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz u. – Háromszék u. – Sasadi út – Budaörsi út – kerülethatár által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló ...../2018 (.....) XI. ÖK. rendeletének várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

<b>1. A rendeletalkotás várható társadalmi, gazdasági hatásai</b>	A rendeletalkotás számottevő társadalmi és gazdasági hatást nem eredményez.
<b>2. A rendeletalkotás várható költségvetési hatásai</b>	A rendelet megalkotásának kimutatható költségvetési hatása nincs.
<b>3. A rendeletalkotás várható környezeti és egészségügyi következményei</b>	A rendelet területi hatálya alá tartozó terület nagyrészt beépített, beállt terület, ahol városrendezési beavatkozásra csak kis mértékben van szükség és lehetőség. Ebből következően az épített környezet pozitív irányú változására csak kismértékben lehet számítani.
<b>4. A rendeletalkotás adminisztratív terheket befolyásoló várható hatásai</b>	A rendeletalkotás adminisztratív teher változást nem eredményez.

<b>5. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei</b>	Jogszabályi kötelezettsége az önkormányzatnak, hogy illetékességi területén új kerületi építési szabályzatokat készítsen, és ezekkel a kerület teljes közigazgatási területét 2018. december 31-ig "lefedje".
<b>6. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek</b>	A renelet elfogadása többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltétel biztosítását nem igényli.
<b>7. Egyéb információ</b>	-