

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

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

**a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza 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. §** E rendelet hatálya a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza 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 megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) csak e rendelet alapján szabad.

**(2)** A Szabályozási Területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: FRSZ) és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) vonatkozó előírásait e rendeletben

foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

**(3)** A rendelet mellékletei:

- a) 1 a. melléklet: Szabályozási Terv,
- b) 1 b. melléklet: Védelmi és korlátozási tervlap,
- c) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata,
- d) 3. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése,
- e) 4. melléklet: Parkolási előírások.

**(4)** E rendelet a Szabályozási Tervvel együtt alkalmazandó.

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

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet határa,
- d) építési övezet jele,
- e) építési övezetek szabályozási paramétereit,
- f) kötelező telekhatár megszüntető jel (tervezett közterület esetén),
- g) építési hely a jelen szabályzat ide vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével,
- h) nem beépíthető terület,
- i) gázvezeték védőtávolsága (nem beépíthető terület),
- j) kötelező közterületi fásítás.

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

### **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 kifejtett korában várható koronaátmérőjének másfélszeresénél, kivéve a tűzoltási felvonulási területeket valamint a planténerbe ültetett fákat,

2. háromszintes növényzet: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet, valamint e rendelet alkalmazása esetén) a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva háromszintesnek minősül, ha

- a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa,
- b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
- c) a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró kerül telepítésre,

3. kétszintes növényzet: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet alkalmazása esetén) a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva kétszintesnek minősül, ha

- a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy

- b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró vagy
- c) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje kerül telepítése,
- 4. közhasználat céljára átadható magánterület: a telek közhasználatra időbeni korlátozás nélkül megnyitott része,
- 5. lapostető: épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10%-ot nem haladja meg,
- 6. 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>),
- 7. szabályozási szélesség: közterületek – meglévő és tervezett – határvonalai közötti távolság,
- 8. szintterületi mutató (átalános 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>),
- 9. telek átlagos lejtése: a telek lejtésének az épület (beépítetlen teleknél az építési hely) tengelyvonalában mért százalékban kifejezett mértéke.

#### **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) Ln-T Nagyvárosias, telepszerű lakóterület,
- b) Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület,
- c) Lke-2 Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület,
- d) Lke-3 Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület,
- e) Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület,
- f) K-Rek Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület.

**(3)** A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:

- a) KÖu Közúti közlekedési terület
  - aa) I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (a szabályozási területet határoló közterületek): Budaörsi út,
  - ab) II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek: Rétköz utca, Szent Pio atya tér, Gazdagréti út, Törökbálinti út, Madárhegyi út,
- b) Egyéb – övezetbe nem sorolt – közterületek – Vi-2, Lk-2, Lke-2, Lke-3 területfelhasználási egységeken belüli közterületek,
- c) Zkp Közkert, közpark terület,
- d) Ek Közjóléti erdőterület,
- e) Kb-Ez Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület, záportározó területe.

## **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 telkek a telekalakítás sajátos 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 övezetekben előírt minimális telekszélességet a telek beépítésre kerülő részén kell biztosítani.

**(6)** A tervezési területen új nyilvános telek az alábbi feltételekkel abban az esetben alakítható ki, ha a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható, de a telek legkisebb szélessége ezt másképp nem teszi lehetővé és szabadonálló beépítésű lakó építési övezetben, ha mindkét telek szabadonálló beépítési módja biztosított.

**(7)** 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 és maximum 50,0 m hosszú,
- b) ipari, kereskedelmi és gazdasági vagy vegyes területen legalább 8 m széles.

**(8)** Egymás mellett újonnan legfeljebb két teleknyél vagy egy magánút létesíthető.

**(9)** Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

**(10)** A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be: lakóterületi kiszolgáló magánút esetében, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:

- a) minimum 8 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,
- b) minimum 10 m, ha 6-nál több lakást szolgál ki.

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

**6. § (1)** Az elhelyezhető létesítményeket e rendelet egyedi építési övezeteire vonatkozó előírásai tartalmazzák.

**(2)** Egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.

(3) Új épület csak teljes közművesítettség esetén létesíthető.

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

7. § (1) Elő-, oldal- és hátsókert mérete:

- a) új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén az elő-, oldal- és hátsókert méretét e rendelet egyedi övezeti előírásainak megfelelően,
- b) a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak, valamint e rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően kell kialakítani.

(2) Meglévő épület bővítése, átalakítása esetén közterületről és a szomszédos épületről 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 e rendelet parkolási előírásai szerint megoldható.

(4) Új épületeknél egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetőségét szükséges biztosítani, vagy központi légkondicionálást kell létesíteni..

## **8. Épületmagasság**

8. § A maximális épületmagasság az egyes övezetekben nem haladhatja meg az e rendelet övezeti előírásaiban meghatározott értékeket.

## **9. Közlekedés, parkolás**

9. § (1) Az utcák szabályozási szélességét a közterület-szabályozással érintett telkek esetében a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) Új épület létesítése esetén az e rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.

(3) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az OTÉK 4. számú melléklete alapján kell számítani.

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

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

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

(7) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

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

**10. § (1)** Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges – az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.

(2) 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.

(3) A közművezetéseket felszín alatti, a közműlétesítményeket felszín alatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.

(4) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizet helyi átemelő létesítésével kell a közcsatorna-hálózatba vezetni.

(5) Terepszint alatti építkezéssel a talaj-és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő tovább vezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.

(6) 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. Előtisztító az illetékes vízügyi hatóság ellenőrzése mellett üzemeltethető. Az ezekben felfogott szennyezést, szennyvíziszapot a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.

(7) Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcsatorna-hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodnia kell.

(8) A közép-, a kisfeszültségű 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.

(9) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.

**(10)** Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmények (antenna, antennatartó szerkezet) telepítésénél

- a) önálló antenna és antennatartó építmények, (toronyok) nem helyezhetők el,
- b) antenna vagy antennatartó szerkezet kizárólag épület tetőszerkezetén helyezhető el.

## **11. Környezetvédelem**

**11. § (1)** A hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló (kivéve szélenergia) energiaforrásokkal kell biztosítani. Lakóparkok, irodaházak építésénél kötelező a távhőellátás, vagy megújuló energiával kombinált távhőellátás. Ha a távhőellátás kiépítése nagyon gazdaságtalanul valósítható meg, akkor a társasházaknál (lakásszámtól függetlenül) csak a házközponti vagy a megújuló energiával kombinált házközponti fűtés engedélyezhető. Lakásonkénti egyedi gázfűtés új társasházaknál nem engedélyezhető.

**(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 elszállítás és az ártalmatlanítás során.
- c) A területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.
- d) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.

**(3)** Új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 25%-át megújuló energiából kell fedezni.

**(4)** Zenés szórakoztató létesítmény lakóépület, lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra helyezhető el.

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

**(6)** Épület díszkivilágítása a szomszédos vagy szemközti épület használatát zavaró kialakítással nem helyezhető el.

**(7)** 100 lakást meghaladó, házközponti gázfűtést alkalmazandó lakóparkok építése előtt vizsgálni kell a háttér-légszennyezettséget. Ha a háttér-légszennyezettség értéke bármely szennyező komponens esetében a tervezett beruházás által okozott háttér-légszennyezettség növekedéssel együtt meghaladja az éves egészségügyi

határértéket, akkor ezen a területen a vizsgálatnak nem megfelelő lakópark nem építhető meg.

(8) 100 lakást meghaladó, házközponti gázfűtést megvalósítandó lakóparkok építése előtt modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen szennyező gócpontokat (áramlástan vizsgálatok). Az éves egészségügyi határértéket meghaladó légszennyezettségi gócpontok kialakulása esetén a vizsgálatnak nem megfelelő lakópark nem építhető meg.

(9) Az új lakóparkok építése előtt vizsgálni kell a hőszigetek kialakulását. A beruházás csak akkor engedélyezhető, ha nem alakul ki hősziget a beruházás eredményeként.

## **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.

(2) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken és a közterületeken az aktív zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel, biológiailag aktív növényzet biztosításával kell kialakítani.

(3) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.

(4) Fásítandóak a Szabályozási Terven „Telepítendő fasor” jelkulccsal ellátott területek, közút szakaszok.

(5) A kiépítendő új utcák kétoldalt fásítandók, utcánként minimum 8-8 méterenkénti telepítéssel, a közműhelyzet figyelembevételével.

(6) Meglévő utcák felújításakor a meglévő fasorok megtartandók. Átépítéskor legalább egyoldali fasor telepítését kell biztosítani, a közműhelyzet figyelembevételével.

(7) Utcafásításakor a fák öntözési lehetőségének biztosításáról a telepítéssel egy időben gondoskodni szükséges.

(8) A gyalogos funkciójú közterület mellett fasor telepítendő.

(9) A lakótelkekkel határos intézménytelkek zöldfelületét úgy kell kialakítani, hogy a telekhatáron legalább egy fasor telepítésére szolgáló, többszintes növényállományú védő zöldsáv jöjjön létre.

(10) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 150 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 fát kell telepíteni.

(11) A beépítés során a minimálisan kialakítandó zöldfelületbe kizárólag a terepszint alatti épületrészekben telepített zöldtetők vehetők figyelembe.



(12) A többszintes növényállomány szintszámának megfelelően a területhasználati egységekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke kétszintes esetén legfeljebb a mértékszám 10%-ával (10% esetén 1%-kal, 60% esetén 6%-kal stb.), háromszintes esetén további 5%-kal (10% esetén 1,5%-kal, 60% esetén 9%-kal stb.) csökkenthető.

### **III. Fejezet** **Részletes övezeti előírások**

#### **13. Beépítésre szánt területek építési övezetei**

##### **13. §** Építési övezetek:

- a) Ln-T-XI-G Nagyvárosias telepszerű lakóövezet,
- b) Ln-T-XI-I-06 Nagyvárosias intézménydomináns telepszerű lakóövezet,
- c) Ln-T-XI-I-07 Nagyvárosias intézménydomináns telepszerű lakóövezet,
- d) Ln-T-XI-I-08 Nagyvárosias intézménydomináns telepszerű lakóövezet,
- e) Ln-T-XI-P-01 Parkolóház létesítésére szolgáló nagyvárosias telepszerű lakóövezet,
- f) Ln-T-XI-L-01 Nagyvárosias telepszerű lakóövezet,
- g) Lk-2-XI-10 Kisvárosias lakódominanciájú családi és társasházazas övezet,
- h) Lk-2-XI-11 Kisvárosias lakódominanciájú, családi és társasházazas övezet,
- i) Lk-2-XI-12 Kisvárosias lakódominanciájú, családi és társasházazas övezet,
- j) Lk-2-XI-13 Kisvárosias lakódominanciájú, családi és társasházazas övezet,
- k) Lk-2-XI-I-02 Kisvárosias intézménydomináns, családi és társasházazas övezet,
- l) Lk-2-XI-I-03 Kisvárosias intézménydomináns, családi és társasházazas övezet,
- m) Lk-2-XI-I-04 Kertvárosias intézménydomináns, családi és társasházazas övezet,
- n) Lk-2-XI-I-05 Kisvárosias intézménydomináns társasházazas övezet,
- o) Lk-2-XI-KG Gázátadó állomás elhelyezésére szolgáló kisvárosias lakóövezet,
- p) Lke-2-XI-01 Kertvárosias lakódominanciájú családi és társasházazas övezet,
- q) Lke-2-XI-02 Kertvárosias lakódominanciájú családi és társasházazas övezet,
- r) Lke-3-XI-02 Kertvárosias sziluettérzékeny hegyvidéki családi házazas övezet,
- s) Lke-3-XI-03 Kertvárosias sziluettérzékeny hegyvidéki családi házazas övezet,
- t) Lke-3-XI-Kv-01 Viziközmű létesítmény elhelyezésére szolgáló kertvárosias lakóövezet,
- u) Vi-2-XI-28 Intézménydomináns vegyes övezet,
- ü) Vi-2-XI-29 Intézménydomináns vegyes övezet,
- v) Vi-2-XI-30 Intézménydomináns vegyes övezet,
- w) Vi-2-XI-31 Intézménydomináns vegyes övezet,
- x) Vi-2-XI-32 Intézménydomináns vegyes övezet,
- y) K-rek-XI-01 Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület.

#### **14. Az Ln-T-XI-G jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**14. § (1)** Az Ln-T-XI-G jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,

- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetés,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) önálló mélygarázs.

**(2) Közterületen elhelyezhető építmények:**

- a) közutak, gyalogutak, kerékpárutak,
- b) gépjármű várakozóhelyek,
- c) mélygarázsok,
- d) pihenést, testedzést szolgáló építmények, játszóterek,
- e) ismeretterjesztést szolgáló építmények, művészeti alkotások, kertépítészeti létesítmények,
- f) terület fenntartásához szükséges építmények, hulladékátrolók,
- g) hírlapárusító, virágárusító pavilon maximum 15 m<sup>2</sup> alapterülettel, telefonfülke,
- h) közmű-becsatlakozás műtárgyai és
- i) köztárgyak.

**(3)** Az építési övezetben építményt elhelyezni a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(4)** Új lakóépület csak meglévő lakóépület bontása esetén építhető. Az övezetben a beépítés mértéke nem növelhető.

**(5)** Kiskereskedelmi funkció épületenként maximum 2000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületen létesíthető.

**(6)** A meglévő lakóépületek emeleti szintjein a lakó funkción kívül csak azt nem zavaró, legfeljebb egyenértékű környezeti hatással rendelkező intézmény létesíthető.

**(7)** Terepszint alatti beépítések helye

- a) építési telken - építési hely területe,
- b) közterületen - terepszint alatti beépítés helye.

**(8)** A Szabályozási Terven jelölt megtartandó zöldterületeken, játszótérekben csak a rendeltetéshez tartozó funkciójú építmény létesíthető.

**(9)** A 1918/30; 1918/31; 1918/32 hrsz.-ú ingatlanokon tetőszint építése megengedett a legnagyobb épületmagasság betartásával. A lakásszám tetőszint létesítése esetén sem növelhető.

**(10)** A 1918/35, 1782/29; 1782/31; 1782/32 hrsz.-ú ingatlanokon tetőszint építése megengedett, de az épületmagasság nem haladhatja meg a 7,5 métert.

## **15. Az Ln-T-XI-I-06 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**15. § (1)** Az Ln-T-XI-I-06 jelű övezet területén kizárólag a lakótelep kiszolgálására alkalmas közösségi létesítmény helyezhető el.

(2) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(3) Az övezetben kialakított telkek nem keríthetők le.

(4) A telkek zöldterületét közhasználatú zöldfelületként kell kialakítani.

### **16. Az Ln-T-XI-I-07 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**16. § (1)** Az Ln-T-XI-I-07 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény és
- b) sportlétesítmény.

(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)
- helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(4) Előkert legkisebb mérete a terven jelölt építési hely szerinti méret.

(5) Oldal- és hátsókert legkisebb mérete a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában az OTÉK 36. §-ban előírt, az „Épületek közötti legkisebb távolság”-ra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

### **17. Az Ln-T-XI-I-08 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**17. § (1)** Az Ln-T-XI-I-08 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény és
- b) kereskedelem.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(4) Előkert legkisebb mérete a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret.

(5) Oldal- és hátsókert legkisebb mérete a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret.

### **18. Az Ln-T-XI-P-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**18. § (1)** Az Ln-T-XI-P-01 jelű építési övezet területén kizárólag parkolóház helyezhető el.

(2) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(3) A Szabályozási Terven jelölt helyen közhasználat céljára átadott, gyalogosforgalom számára megnyitott területrész alakítandó ki.

(4) Előkert legkisebb mérete a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret.

(5) Oldal, -és hátsókert legkisebb mérete a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret.

### **19. Az Ln-T-XI-L-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**19. § (1)** Az Ln-T-XI-L-01 jelű építési övezet területén kizárólag lakóépület helyezhető el.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

### **20. Az Lk-2-XI-10 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**20. § (1)** Az Lk-2-XI-10 jelű 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) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

**(3)** Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: minimum 5,0 m, maximum 10,0 m, ahol ez az érték minden esetben a terepszint feletti épületrész utcafronti homlokzati síkjától mért érték, kivéve a 1582, 1591/1, 1591/2, 1591/3, 1591/4, 1591/5, 1595, 1596/1, 1596/4, 1597/1, 1597/2, 1682/1, 1682/2, 1682/3, 1682/4 hrsz-ú telkeket, továbbá a 1677/2, 1677/3, 1677/4, 1677/5, 1677/6 és a 1703/2, 1703/3, 1703/4, 1703/5, 1703/6 hrsz-ú ingatlanokból kialakuló telkeket, ahol az előkert mérete minimum 10,0 m, maximum 15,0 m. A kivétellel érintett saroktelkek esetén a 10,0-15,0 m-es előkerti méret csak az egyik utca tekintetében értendő, a másik közterület felől az általános érték tartandó,
- b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

**(7)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

**(8)** Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető maximális szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

**(9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén, épületenként maximálisan 4 rendeltetési egység helyezhető el. Az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(10)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt, egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

**(11)** Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű vagy 18 méternél kisebb szélességű telek beépíthető az építési hely szerint.

**(12)** Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1000 m<sup>2</sup>-t. A rendeltetési egysége számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.

**(13)** Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

**(14)** 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

**(15)** Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszévonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

**(16)** Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.

**(17)** A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

**(19)** A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

## **21. Az Lk-2-XI-11 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**21. § (1)** Az Lk-2-XI-11 jelű 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) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

**(3)** Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: minimum 5,0 méter, maximum 10,0 m, ahol ez az érték minden esetben a terepszint feletti épületrész utcafronti homlokzati síkjától mért érték,
- b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).

**(7)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma az övezetben előírt telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

**(8)** Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (8) bekezdés előírásai érvényesek.

**(10)** A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

(12) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

## **22. Az Lk-2-XI-12 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**22. § (1)** Az Lk-2-XI-12 jelű 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) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

**(3)** Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: minimum 5,0 m, maximum 10,0 m, ahol ez az érték minden esetben a terepszint feletti épületrész utcafronti homlokzati síkjától mért érték,
- b) az oldalkert mérete: a Szabályozási Terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben



meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

(8) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (8) bekezdés előírásai érvényesek.

(10) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(11) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

(12) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszévonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(13) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 12,00 méter lehet.

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

(15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

(16) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

### **23. Az Lk-2-XI-13 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**23. § (1)** Az Lk-2-XI-13 jelű 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)* sportlétesítmény,
- i)* a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j)* kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül

- a)* a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e)* kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

**(3)** Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

- a)* az előkert mérete: minimum 5,0 m, maximum 10,0 m, ahol ez az érték minden esetben a terepszint feletti épületrész utcafronti homlokzati síkjától mért érték,
- b)* az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c)* a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- d)* abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

**(7)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

**(8)** Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (8) bekezdés előírásai érvényesek.

**(10)** Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

**(11)** 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

**(12)** Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

**(13)** Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

*a)* sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,

*b)* 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.

**(14)** A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

**(16)** A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

#### **24. Az Lk-2-XI-I-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**24. § (1)** Az Lk-2-XI-I-02 jelű 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)* sportlétesítmény,

*i)* a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és

*j)* kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül helyezhető el.

**(3)** Maximum 1500 m<sup>2</sup> bruttó területű kereskedelmi létesítmény helyezhető el.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

*a)* az előkert mérete: minimum 5,0 m, maximum 10.0 m, ahol ez az érték minden esetben a terepszint feletti épületrész utcafronti homlokzati síkjától mért érték,

*b)* az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),

*c)* a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),

*d)* abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érinti a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

**(7)** Az övezet telkein maximum kettő épület helyezhető el.

**(8)** Egy telken két épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(9)** Egy telken két épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (8) bekezdés előírásai érvényesek.

**(10)** Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

**(11)** 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

**(12)** Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszésvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

**(13)** Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

*a)* sík terepen maximum 3,5 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,

*b)* 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 12,0 méter lehet.

**(14)** A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

**(16)** A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

## **25. Az Lk-2-XI-I-03 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**25. § (1)** Az Lk-2-XI-I-03 jelű 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) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül helyezhető el.

**(3)** Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).

**(7)** Az övezet telkein maximum három épület helyezhető el.

**(8)** Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (8) bekezdés előírásai érvényesek.

**(10)** Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 3,5 méterrel lehet magasabb.

**(11)** 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 2,0$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

**(12)** Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszéspontjától számítva maximum 6,0 méter lehet.

**(13)** Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

*a)* sík terepen maximum 3,5 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,

*b)* 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 13,0 méter lehet.

**(14)** A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

**(16)** A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

## **26. Az Lk-2-XI-I-04 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**26. § (1)** Az Lk-2-XI-I-04 jelű 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)* sportlétesítmény,

*i)* a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és

*j)* kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül helyezhető el.

**(3)** Az övezet területén üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető.

**(4)** Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el.

**(5)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(6)** Az övezet területén nem helyezhető el olyan funkció, mely esetében az egyéb jogszabályban előírt zajhatárérték betartása nem biztosítható.

**(7)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(8)** Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: minimum 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete:  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete:  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).

**(9)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a minimális telekterület és a telekterület egész számú hányadosa.

**(10)** Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(11)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (10) bekezdés előírásai érvényesek.

**(12)** Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

**(13)** 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

**(14)** Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

**(15)** Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 13,5 méter lehet.

**(16)** A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

**(18)** A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

## 27. Az Lk-2-XI-I-05 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

**27. § (1)** Az Lk-2-XI-I-05 jelű 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 és
- k) kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül helyezhető el.

**(3)** Lakófunkció a bruttó szintterület maximum 50%-a lehet. Önálló, csak lakófunkciójú épület nem helyezhető el.

**(4)** Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el.

**(5)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(6)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(7)** Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: minimum 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete:  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete:  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).

**(8)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a minimális telekterület és a telekterület egész számú hányadosa.

**(9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(10)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

**(11)** Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.



(12) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

(13) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszéspontjától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(14) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,

b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 13,5 méter lehet.

(15) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

(17) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

## **28. Az Lk-2-XI-KG jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**28. § (1)** Az Lk-2-XI-KG jelű építési övezet területén kizárólag gázátadó állomás építményei, épületei helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

## **29. Az Lke-2-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**29. § (1)** Az Lke-2-XI-01 jelű 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) sportlétesítmény,

i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és

j) kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

**(3)** Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: minimum 5,0 m, maximum 10,0 m, ahol ez az érték minden esetben a terepszint feletti épületrész utcafronti homlokzati síkjától mért érték,
- b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érint a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

**(7)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

**(8)** Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

**(9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén épületenként maximálisan 4 rendeltetési egység helyezhető el. Az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(10)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

**(11)** Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telek beépíthető az építési hely szerint.

(12) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1000 m<sup>2</sup>-t. A rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.

(13) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(14) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

(15) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(16) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,

b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.

(17) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

### **30. Az Lke-2-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**30. § (1)** Az Lke-2-XI-02 jelű 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) sportlétesítmény,

i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és

j) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,

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

**(3)** Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érint a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

**(7)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

**(8)** Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

**(9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén épületenként maximálisan 3 rendeltetési egység helyezhető el. Az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(10)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

**(11)** Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telek beépíthető az építési hely szerint.

**(12)** Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1000 m<sup>2</sup>-t. A rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.

(13) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(14) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

(15) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(16) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

- a) sík terepen max. 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 7,5 méter lehet.

(17) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

### **31. Az Lke-3-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**31. § (1)** Az Lke-3-XI-02 jelű 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) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

**(2)** A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhetők el.

**(3)** Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

*a)* az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,

*b)* az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),

*c)* a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).

*d)* abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érint a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

**(7)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

**(8)** Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

**(9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén, épületenként maximálisan 3 rendeltetési egység helyezhető el. Az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(10)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

**(11)** Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telek beépíthető az építési hely szerint.

**(12)** Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1000 m<sup>2</sup>-t. A rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.

**(13)** Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

**(14)** 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

(15) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszévonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(16) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 7,5 méter lehet.

(17) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

### **32. Az Lke-3-XI-03 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**32. § (1)** Az Lke-3-XI-03 jelű 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) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
- 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 és
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

(3) Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

(4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

a) az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,

b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),

c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),

d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érint a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

**(7)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

**(8)** Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető szintterület 150-nel történő osztásának egész számú hányadosa.

**(9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén épületenként maximálisan 2 rendeltetési egység helyezhető el. Az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(10)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

**(11)** Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telek beépíthető az építési hely szerint. Amennyiben a telek területe nem éri el a 2000 m<sup>2</sup>-t, a telken maximálisan 1 rendeltetési egység létesíthető.

**(12)** Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 2000 m<sup>2</sup>-t. Amennyiben a telek területe nem éri el a 2000 m<sup>2</sup>-t, a telken maximálisan 1 rendeltetési egység létesíthető.

**(13)** Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

**(14)** 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.



(15) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(16) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 7,5 méter lehet.

(17) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

### **33. Az Lke-3-XI-Kv-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**33. § (1)** Az Lke-3-XI-Kv-01 jelű építési övezet területén csak a vízbeszerzéshez szükséges technológiai építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(3) A telek nem osztható meg.

(4) A be nem épített területrészt 90%-án összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.

### **34. A Vi-2-XI-28 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**34. § (1)** A Vi-2-XI-28 jelű 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 és
- k) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül helyezhető el.

(3) Az övezet területén üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető.

- (4) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el
- (5) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.
- (6) Az övezet területén nem helyezhető el olyan funkció, mely esetében az egyéb jogszabályban előírt zajhatárérték betartása nem biztosítható.
- (7) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.
- (8) Az építési övezet területén:
- a) az előkert mérete: minimum 5,0 m,
  - b) az oldalkert mérete:  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
  - c) a hátsókert mérete:  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).
- (9) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a minimális telekterület és a telekterület egész számú hányadosa.
- (10) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.
- (11) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (10) bekezdés előírásai érvényesek.
- (12) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.
- (13) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.
- (14) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszévonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.
- (15) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:
- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
  - b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 13,5 méter lehet.
- (16) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.
- (17) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.

(18) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

### **35. A Vi-2-XI-29 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**35. § (1)** A Vi-2-XI-29 jelű 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 és
- k) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül helyezhető el.

(3) Kereskedelmi funkció az épületek földszintjén helyezhető el

(4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

(5) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(6) Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).

(7) Az övezet telkein maximum három épület helyezhető el.

(8) Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

(9) Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (8) bekezdés előírásai érvényesek.

(10) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 2,5 méterrel lehet magasabb.

(11) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

(12) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastető épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(13) Az épület legmagasabb pontja lapostető épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 9,0 méter lehet.

(14) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

(16) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

### **36. A Vi-2-XI-30 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**36. § (1)** A Vi-2-XI-30 jelű 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 és
- k) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,

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

**(3)** Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

**(4)** Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

**(5)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(6)** Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érint a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

**(7)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a minimális telekterület és a telekterület egész számú hányadosa.

**(8)** Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

**(9)** Egy telken több épület elhelyezése esetén épületenként maximálisan 3 rendeltetési egység helyezhető el. Az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(10)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (9) bekezdés előírásai érvényesek.

**(11)** Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telek beépíthető az építési hely szerint.

**(12)** Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1000 m<sup>2</sup>-t.

(13) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(14) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

(15) Az épület legmagasabb pontja – gerincmagassága – magastetős épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszsvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(16) Az épület legmagasabb pontja lapostetős épület esetén:

- a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,
- b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 7,5 méter lehet.

(17) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

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

### **37. A Vi-2-XI-31 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**37. § (1)** A Vi-2-XI-31 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közösségi létesítmény és
- b) templom és kiegészítő létesítményei.

(2) Az övezetben lakófunkció nem létesíthető, kivéve szolgálati lakás.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(4) Az építési övezet területén:

- a) az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).

(5) A telken egy épület helyezhető el.

(6) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

(7) A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.

### **38. A Vi-2-XI-32 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**38. § (1)** A Vi-2-XI-32 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- c)* iroda,
- g)* szolgáltatás,
- h)* vendéglátás,
- i)* egyéb közösségi szórakoztatás,
- j)* sportlétesítmény,
- k)* a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- l)* kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín alatt helyezhető el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(4) Az építési övezet területén:

- a)* az előkert mérete: minimum 5,0 m,
- b)* az oldalkert mérete:  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c)* a hátsókert mérete:  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).

(5) A területen levegő-, valamint zajszennyezettségtől védendő funkciók nem helyezhetők el.

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

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

(8) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

### **39. A K-Rek-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**39. § (1)** A K-Rek-XI-01 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a)* sport és strandlétesítmény és az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítmények,
- b)* szállás - szolgáltatás és
- c)* vendéglátás.

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

**(3)** Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

**(4)** Az építési övezet területén:

- a)* az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,
- b)* az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),
- c)* a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).

**(5)** Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett telkenként több épület is elhelyezhető.

**(6)** Egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani, melynek értéke az övezetben előírt maximális épületmagasság.

**(7)** Egy telken több épület elhelyezése esetén terepszint alatt egyesített mélygarázs kialakítható. A terepszint feletti épületrészekre az (6) bekezdés előírásai érvényesek.

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

**(9)** Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

**(10)** 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum  $\pm 1,5$  m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

**(11)** A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

**(12)** A létesített funkciókhoz az OTÉK által előírt számban szükséges kerékpártámaszokat a Magyar Kerékpárosklub ajánlásának megfelelő műszaki kivitelben terepszinten kell elhelyezni.



## 40. Beépítésre nem szánt területek

**40. § (1)** A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:

- a) KÖu-XI-2 jelű – I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:  
Budaörsi út (907/2), (907/3), (1287/3), (1287/2), (1287/1) hrsz.,
- b) KÖu-XI-3 jelű – II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:  
Rátköz utca (1963/3), (1926/1), (1781/6) hrsz.  
Szent Pio atya tér (1781/5) hrsz.  
Gazdagréti út (2122/2) hrsz.  
Törökbálinti út (1754/1), (1757/8), (1755/12), (1754/2), (1753/1) hrsz.,  
Madárhegyi út (1527/2), (1528/21), (1527/22), (1528/22), (1528/11) hrsz.,
- c) Zkp-XI-Kp-02, közpark terület Gazdagréti út mellett (1783/3 hrsz.),
- d) Zkp-XI-Kp-03, közpark terület a Rupphegyi út mellett (1528/19 és 1528/14 hrsz.),
- e) Zkp-XI-Kk-02, közkert terület (1942/1, 1943/1, 1944/1, 1945/1, 1946/3, 1946/5, 1947/1, 1948/2, 1949/1, 1950/1, 1951/1 hrsz.),
- g) Ek-XI-02, erdő terület Rupphegy (1431/1, 1478/4 hrsz.),
- f) Kb-Ez-XI-01 Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület, záportározó területe (1848/1 hrsz.).

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

**41. § (1)** A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autósó 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, a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 50%-ánál vendéglátó terasz elhelyezése esetén, 75%-ánál közterületi pavilon elhelyezése esetén.

## 42. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások - Zkp-XI-Kp-02 jelű terület

**42. § (1)** A Zkp-XI-Kp-02 jelű közpark területén

- a) játszóteret,
- b) sportkertet,
- c) pihenőkertet és
- d) elkülönített területi sávban kutya futtatót lehet létesíteni.

(2) A közpark területén a beépítettség 0,5%, de maximum bruttó 240 m<sup>2</sup> lehet.

(3) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a tér útszegélyekkel határolt parkterületén belül 70% zöldfelületet kell biztosítani.

(4) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

(5) Az építési övezet területén nyári gyepsí és téli sípálya elhelyezhető. A sípályát kiszolgáló épületfunkció csak az építési helyen belül építhető épületben helyezhető el.

#### **43. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások - Zkp-XI-Kp-03 jelű terület**

**43. § (1)** A Zkp-XI-Kp-03 jelű közpark területén

- a) játszóteret,
- b) sportkertet,
- c) pihenőkertet és
- d) elkülönített területi sávban kutya-futtatót lehet létesíteni.

(2) A közpark területén a beépítettség 2%, de maximum 240 m<sup>2</sup> lehet. Maximális épületmagasság 4,5 m.

(3) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a tér útszegélyekkel határolt parkterületén belül 70% zöldfelületet kell biztosítani.

(4) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki (nem minősül a kert egészének vagy részének közbiztonsági okokból történő bekerítése és sötétedés után zárva tartása).

(5) Az építési övezet területén nyári gyepsí és téli sípálya elhelyezhető. A sípályát kiszolgáló épületfunkció csak az építési helyen belül építhető épületben helyezhető el.

#### **44. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások - Zkp-XI-KK-02 jelű terület**

**44. § (1)** A Zkp-XI-KK-02 jelű közpark területén

- a) játszóteret,
- b) sportkertet – kertrészt,
- c) pihenőkertet és
- d) elkülönített területi sávban kutya-futtatót

lehet létesíteni.

(2) A beépíthető terület nem haladhatja meg az összterület 2%-át, a terepszint alatti beépítés maximuma 10%, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup>. Közösségi közlekedést szolgáló terepszint alatti építmény bruttó alapterülete legfeljebb 450 m<sup>2</sup> lehet, a terepszint alatti beépítés mértékének korlátozása nélkül.

(3) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartását szolgáló épületek, nyilvános illemhely és terepszint alatti építmény helyezhető el. A közkertek területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki (nem minősül a kert egészének vagy részének közbiztonsági okokból történő bekerítése és sötétedés után zárva tartása).

(4) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a tér útszegélyekkel határolt parkterületén belül 60% zöldfelületet kell biztosítani.

#### **45. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások - Ek-XI-02 jelű terület**

45. § (1) Az Ek-XI--02 jelű területen telket alakítani nem lehet.

(2) A területen csak az alábbi erdészeti célokat szolgáló építmények helyezhetők el az erdészeti hatóság hozzájárulásával:

- a) ismeretterjesztés építményei és
- b) pihenés és testedzés építményei.

(3) A terület 0,1%-a építhető be.

(4) Az épület maximális magassága 4,5 m lehet.

(5) Erdőterületen jelölt gyalogúton (turistaösvényen) gépjármű közlekedés nem engedhető meg.

#### **46. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások – Kb-Ez-XI-01 jelű terület**

46. § (1) A Kb-Ez-XI--01 jelű övezetben a környezeti adottságok miatt rekreációt szolgáló létesítmény nem helyezhető el.

(2) Az övezetben területet elzárni, lekeríteni nem lehet.

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

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

(2) Hatályát veszti:

1. a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: KVSZ) 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM - 21 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, „Budaörsi út - Balatoni úti lehajtó - M1-M7 autópálya - Neszmélyi köz által határolt területre” szövegrész,
2. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-29 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, M1-M7 autópálya - Balatoni úti lehajtó - Budaörsi út által határolt területre” szövegrész,
3. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-32 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - névtelen közterület - Törökbálinti út - Rupphegyi út - belterületi határ - Felső határút által határolt területre” szövegrész,
4. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-33 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Felsőhatár út - Kakukkhegyi erdősor - Kakukkhegyi út - Irhás árok - Gazdagréti út - Nagyida utca - Törökbálinti út - Rupphegyi út - belterületi határvonal által határolt területre” szövegrész,
5. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-42 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Gazdagréti út - M1-M7 autópálya - Neszmélyi köz által határolt területre” szövegrész,
6. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-67 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Gazdagréti út - Nagyida utca - Törökbálinti út - Madárhegyi út által határolt területre” szövegrész,
7. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-21 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, „Budaörsi út - Balatoni úti lehajtó - M1-M7 autópálya - Neszmélyi köz által határolt területre” szövegrész,
8. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-29 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, M1-M7 autópálya - Balatoni úti lehajtó - Budaörsi út által határolt területre” szövegrész,
9. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-32 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - névtelen közterület - Törökbálinti út - Rupphegyi út - belterületi határ - Felső határút által határolt területre” szövegrész,
10. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-33 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Felsőhatár út - Kakukkhegyi erdősor - Kakukkhegyi út - Irhás árok - Gazdagréti út - Nagyida utca - Törökbálinti út - Rupphegyi út - belterületi határvonal által határolt területre vonatkozóan” szövegrész,
11. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-42 Kiegészítő rendelkezések a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Gazdagréti út - M1-M7 autópálya - Neszmélyi köz által határolt területre” szövegrész,
12. a KVSZ 31/D. §-a,
13. a KVSZ 40. §-a, ,
14. a KVSZ 40/A. §-a
15. a KVSZ 44. §-a,
16. a KVSZ 46/F. §-a,
17. a KVSZ 46/G. §-a,
18. a KVSZ 46/H. §-a,
19. a KVSZ 46/I. §-a,

20. a KVSZ 50/G. §-a,
21. a KVSZ 52/F. §-a,
22. a KVSZ 52/G. §-a,
23. a KVSZ 52/H. §-a,
24. a KVSZ 56/A. §-a,
25. a KVSZ 56/E. §-a,
26. a KVSZ 56/F. §-a,
27. a KVSZ 56/G. §-a,
28. a KVSZ 69/C. §-a,
29. a KVSZ 77/B. §-a,
30. a KVSZ 83/B. §-a,
31. a KVSZ 92/A. §-a,
32. a KVSZ RM-21 melléklete,
33. a KVSZ RM-29 melléklete,
34. a KVSZ RM-32 melléklete,
35. a KVSZ RM-33 melléklete,
36. a KVSZ RM-42 melléklete,
37. a KVSZ RM-66 melléklete,
38. a KVSZ RM-67 melléklete,
39. a KVSZ RM-69 melléklete,
40. a KVSZ SZM-21 melléklete,
41. a KVSZ SZM-29 melléklete,
42. a KVSZ SZM-32 melléklete,
43. a KVSZ SZM-33 melléklete és
44. a KVSZ SZM-42 melléklete.

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

**Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna**  
**jegyző**

**I n d o k o l á s**  
**a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út -  
Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza  
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.a melléklet kötelező elemeit.

**A 3. §-hoz**

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

**A 4. §-hoz**

A területfelhasználási egységeket sorolja fel.

**Az 5. §-hoz**

A jogszabálynak megfelelő építési telkek kialakíthatósága érdekében a telekalakításra vonatkozó rendelkezéseket rögzíti.

**A 6. §-hoz**

Az építés és bontás általános feltételeit rögzíti.

**A 7. §-hoz**

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

**A 8. §-hoz**

A maximális épületmagasság betartására vonatkozó előírást rögzít.

**A 9. §-hoz**

A közlekedésre, parkolók kialakítására vonatkozó szabályokat rögzíti.

**A 10. §-hoz**

A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza, a víziközművek, az energiaközművek és az elektronikus hírközlés létesítményeinek tekintetében a környezet és a városkép megóvása érdekében.

#### **A 11. §-hoz**

A környezetvédelemmel kapcsolatos előírásokat rögzíti, a levegő, a talaj minőségének megóvása és a zaj- és fényszennyezés, hőszigetelés megelőzése érdekében.

#### **A 12. §-hoz**

A zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályokat tartalmazza, különös tekintettel a lakótelepek használhatósága és a közterületek zöldfelületeinek védelme érdekében.

#### **A 13. §-hoz**

A beépítésre szánt övezeteket nevesíti.

#### **A 14-19. §-okhoz**

A nagyvárosias telepszerű lakóövezetekre vonatkozó részletes előírásokat rögzíti. Szűkíti az elhelyezhető funkciók körét és a túlépítés elkerülése érdekében meghatározza új építmények elhelyezésének feltételeit.

#### **A 20-28. §-okhoz**

A kisvárosias lakóövezetben lévő ingatlanok beépítésének feltételeit, az elhelyezhető funkciók körét és az elhelyezhető rendeltetési egységek számát tartalmazza, a környezetterhelés csökkentése érdekében. Meghatározza ezen övezeten belül lévő gázátadó állomás telkének beépítési mutatóit. Kijelöli az övezeten belül közintézmények helyét, a várható népességnövekedés kiszolgálása érdekében.

#### **A 29-33. §-okhoz**

A kertvárosias lakóövezetben lévő ingatlanok beépítésének feltételeit, az elhelyezhető funkciók körét és az elhelyezhető rendeltetési egységek számát tartalmazza, a környezetterhelés csökkentése érdekében.

#### **A 34-38. §-okhoz**

Az intézménydomináns vegyes övezetekben elhelyezhető funkciókat sorolja fel. Meghatározza az épületek legmagasabb pontját, az épületeken belül létesíthető rendeltetési egységek számát, a túlzott környezetterhelés megelőzése érdekében.

#### **A 39. §-hoz**

A rekreációs övezetben szabadidő eltöltésére alkalmas rendeltetésű épületek elhelyezését biztosítja és kizárja a terület egyéb irányú hasznosítását.

#### **A 40. §-hoz**

A beépítésre nem szánt területeket övezeteit nevesíti.

#### **A 41. §-hoz**

A közlekedési célú övezetekben biztosítja a használathoz szükséges építmények elhelyezésének lehetőségét. A közterületek kialakításának módját rögzíti.

#### **A 42-44. §-hoz**

A közpark övezetekre vonatkozó előírásokat rögzíti a zöldfelület megóvása érdekében.

#### **A 45. §-hoz**

Az erdőterületre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

#### **A 46. §-hoz**

A záportározó területére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

#### **A 47. §-hoz**

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



## EGYSZERŰSÍTETT HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza 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 a hatályban lévő KSZT alapján jelenleg is beépíthető, az új KÉSZ a lakásszám korlátozásával a környezet terhelését csökkenti.
<b>4. A rendeletalkotás adminisztratív terheket befolyásoló várható hatásai</b>	A rendelet adminisztratív teher változást nem eredményez.

<p><b>5. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei</b></p>	<p>Jogszabályi kötelezettsége az önkormányzatnak, hogy illetékességi területén új kerületi építési szabályzatokat készíttessen és ezekkel a kerület teljes közigazgatási területét 2019. december 31-ig “lefedje”.</p>
---	--

<p><b>6. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek</b></p>	<p>A rendelet elfogadása többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltétel biztosítását nem igényli.</p>
<p><b>7. Egyéb információ</b></p>	<p>-</p>