

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

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

**a Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út –
Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról**

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

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által az 1.a. mellékletben lehatárolt területen építmény elhelyezésére területet felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni

- a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (a továbbiakban: Étv.),
- b) az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK),
- c) a telekalakításról szóló miniszteri rendelet és
- d) a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló Föv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ)

együttes alkalmazásával szabad.

(2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

(3) A rendelet mellékletei:

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

2. Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat

2. § E rendelet alkalmazásában:

- a) *beépítés szempontjából kialakult telektömb*: meglévő telekszerkezet kiépített nyomvonalas infrastruktúrával, kiszolgáló közterületekkel, és a telektömb építési telkeinek 75%-a beépített; a tömbben a foghíjtelkek aránya legfeljebb 25%,
- b) *építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része*: az építési hely terepszint alatti építmény(rész)ek elhelyezésére kijelölt része, ahol a rendezett terepszint fölé legfeljebb a megközelítéshez és a biztonságos üzemeltetéshez szükséges építmény(rész)ek (lift, lépcső, gépészet, szellőző, katasztrófavédelem), berendezések emelkedhetnek, a megengedett legnagyobb beépítettség keretei között,
- c) *funkció*: a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés”-ének fogalmával,
- d) *intézményi funkció*: a közösségi rendeltetés fogalmával megegyező minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetés, például közigazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és művelődési intézmény, könyvtár, múzeum, kollégium, gyermek-, diák-, nevelőotthon, munkás- és nővérszállás, szociális otthon, idősek otthona,
- e) *közhasználat elől el nem zárt magánterület*: a telek közhasználatra időbeni korlátozás nélkül megnyitott része,
- f) *közforgalom elől el nem zárt magánút*: közhasználatra korlátozás nélkül megnyitott, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek,
- g) *közlekedési zöldfelület*: közlekedési rendeltetésű terület növényzettel fedett, zöldfelületként kialakított és fenntartott része (például elválasztó sáv, utak menti zöldfelületek, terelőszigetek),

- h) *szabályozási szélesség*: közterületek – meglévő és tervezett – határvonalai közötti távolság,
- i) *szintterületi mutató (szm)*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa; az összes építhető bruttó szintterület értéke az általános szintterületi mutató értékének (szmá) és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékének (szmp) összege ($szm = szmá + szmp$),
- j) *telekszélesség*: a telek átlagos szélessége az építési hely középvonalában,
- k) *törzsmérő*: a fa törzsének 1 m magasságban mért átmérője centiméterben,
- l) *útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 6 cm törzsmérőt meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

II. Fejezet

Általános szabályozó, védelmi és korlátozó előírások

3. A városképi illeszkedés általános szabályai

3. § (1) A városképi illeszkedés általános szabályai csak az építési övezeti paraméterek figyelembevételével alkalmazhatók.

(2) Beépítés szempontjából kialakult telektömbben az épület elhelyezésének módját az építési övezetben meghatározott, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések és a városképi illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

a) előkert nélküli utcaképi karakternél, az oldalkerti telekhatároknál a meglévő épületsíkokhoz szükséges igazodni (szabadonálló, oldalhatáron álló, zárt sorú beépítési módnál is), vagy

b) foghíj és beépítetlen saroktelek esetében az építési vonalnak illeszkednie kell a csatlakozó szomszédos telkeken meglévő beépítés közterületi homlokzati vonalaihoz, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik vagy ha az illeszkedési szempontok az ettől való eltérést indokolják.

(3) Már kialakult zárt sorú beépítésű területen épület közterület felőli homlokzatmagassága a két oldalról szomszédos, az építési övezet előírásainak megfelelő 2-2 épület magasságának számtani középátlagát legfeljebb 0,5 m-rel lépheti túl. Ennél nagyobb eltérés az építési övezetben megengedett nagyobb beépítési magasság ellenére sem engedélyezett.

4. Zöldfelületek, tereprendezés

4. § (1) Az 1.a. mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része jelöléssel ellátott területet minimum 70%-ban zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Az 1.a. mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén kizárólag kerti építmény helyezhető el.

(3) A telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részén a (2) bekezdésben foglaltak betartása mellett a telkek megközelítését szolgáló burkolt felületet vagy gépkocsi lehajtót ki lehet alakítani.

(4) Az építési övezetekben olyan telkek esetében, ahol lakó rendeltetés elhelyezése is tervezett, a telkek zöldfelületeinek minden 100 m²-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(5) Térszín alatti és a terepszint feletti építés esetén az alapozásnál a meglévő fasorok nyomvonalától minimum 4-4 méter széles sávban építés tevékenység nem végezhető.

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

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

8. Környezetvédelem

6. § (1) A területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.

(2) Amennyiben azt az előző terület-felhasználás módja indokolja (potenciális szennyező forrás üzemelt a területen), a bontások, tereprendezések és építkezések megkezdése előtt a terület környezetvédelmi feltárását el kell végezni, meg kell vizsgálni a talaj minőségét.

(3) Területek feltöltése esetén csak olyan anyag helyezhető el, mely a földtani közeget nem károsítja. A területen tervezett beruházások, munkálatok a kármentesítési munkálatokkal összeegyeztetett módon végezhetőek.

7. § (1) 100 lakást meghaladó lakóparkok esetében vizsgálni kell a háttér-légszennyezettséget. Ha a háttér-légszennyezettség értéke bármely szennyező komponens esetében meghaladja az éves egészségügyi határértéket, akkor ezen a területen lakóingatlan építése nem lehetséges.

(2) A 100 lakást meghaladó, egyedi gáztüzeléssel megvalósítandó lakóparkoknál modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen kialakuló szennyező gócpontokat (áramlástanai vizsgálatok). Amennyiben a mért értékek a határértékeket meghaladják, nem tervezhető egyedi gázfűtés.

(3) Irodaházak és 100 lakást meghaladó lakóparkok építésénél gazdaságossági számításokkal meg kell határozni a távhőellátás kiépítésének lehetőségét. Ezen épületeknél egyedi gázfűtés csak akkor lehetséges, ha a távhőellátás kiépítése gazdaságtalanul valósítható meg, és az egyedi

gáztüzelés hatásterületén a háttér-légszennyezettség a beruházás okozta háttér-légszennyezettség növekedéssel sem haladja meg az éves egészségügyi határértéket.

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

9. § (1) Új és meglévő létesítmény szennyvizét egyaránt közcsatornába kell bevezetni. Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcsatorna hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodnia kell.

(2) 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, föld alatti létesítmények elhelyezése csak a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.

(3) A felszíni vízvezetési rendszerek csak a tereprendezésre, a felszíni vízvezető rendszerre és a szivárgó rendszerre vonatkozó vízjogi engedélyek beszerzését követően és a befogadó üzemeltetőjének hozzájárulásával kivitelezhetők.

(4) A felszínmozgás-veszélyes, mélyfekvésű területek és egyéb építésalkalmasság szempontjából veszélyes területek esetében 50 m²-t meghaladó alapterületű építményt csak a geológiai adottságokat figyelembe véve lehet építeni.

(5) Tilos a tisztítatlan és tisztított háztartási, kommunális, továbbá ipari szennyvizek szikkasztása.

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

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

6. Közművek elhelyezésének általános előírásai

11. § (1) Gáznyomásszabályozót beépítésre nem szánt belterületen csak terepszint alatt lehet elhelyezni.

(2) Új közterületek kialakítása esetén légvezetékes közműhálózat nem tervezhető, a meglévő légvezetékek rekonstrukciója során azokat, a meglévő fák gyökérzetét megvédő módon, földkábelre kell cserélni.

(3) Közcélú hírközlési berendezések:

a) önálló antenna és antennatartó építmények (toronyok) nem helyezhetők el építési övezettől függetlenül világörökség területén, Vt-V, Vi-1, Vi-2, Ln-2, Ln-3, Ln-T jelű építési övezetekben, valamint közlekedési célú és a városképileg kiemelt és helyi jelentőségű területeken,

b) 4 méternél nem magasabb antenna az épületek tetőszerkezetén elhelyezhető Vt-V, Vi-1, Vi-2, Ln-2, Ln-3, Ln-T jelű építési övezetekben és

c) hírközlési és egyéb sugárzó berendezések csak háttérsugárzás előzetes bemérése után helyezhetők el, és csak abban az esetben, ha az egészségügyi határértéket beüzemelése után sem haladja meg a terület sugárzási értéke.

(4) A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.

(5) A felszín alatti közművek esetében a (4) bekezdésben foglaltaktól abban az esetben lehet eltérni, ha a felhagyott közmű kivétele élő fának a gyökérzetét sértené.

7. Parkolófelületek kialakítására és légi közlekedésre vonatkozó szabályok

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

(2) Amennyiben az építési telek az építési övezetben előírt feltételekkel beépíthető vagy további építést tesz lehetővé, és a felszíni parkoló nem az egyes rendeltetésekhez előírt személygépkocsi-mennyiség elhelyezésére szolgál, de nem P+R parkoló, abban az esetben az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell figyelembe venni.

(3) A parkoló felületek, mélygarázsok és parkolóházak kialakítása során parkológép nem alkalmazható.

(4) Teremgarázs építése esetén az egyes parkolószintek megközelítésére rámpa kialakítása helyett gépjárműlift alkalmazása lehetséges.

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

8. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének és elektromos gépjármű töltőállomás elhelyezésének általános szabályai

14. § (1) Önálló építményként új, közforgalom céljára szolgáló üzemanyagtöltő-állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és gépkocsimosó nem helyezhető el. A meglévő üzemanyagtöltő állomások és gépkocsimosók felújíthatók, átépíthetők.

(2) Épülethez kapcsolódó, közforgalom céljára szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó KÖu, KÖ-kt, Vi és K-közl jelű övezetekben helyezhető el.

15. § (1) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében újonnan létesített várakozó- (parkoló) helyeket úgy kell kialakítani, hogy 100 várakozó- (parkoló) hely után legalább 10 várakozó- (parkoló) hely vonatkozásában fixen telepített elektromos gépjármű töltési lehetőség kiépíthető legyen a burkolat megbontása nélkül.

(2) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében meglévő, minden megkezdett 100 várakozó- (parkoló) helyből legalább kettőt fixen telepített elektromos gépjármű töltési lehetőséggel kell ellátni.

9. Közterületen lévő építmények elhelyezésének szabályai

16. § (1) Közterületen, közterületi övezetekben, valamint közhasználat elől el nem zárt területeken kioszk elhelyezhető, meglévő kioszk építmény felújítható, elbontható vagy helyreállítható, abban az esetben is, ha erre az 1. a. melléklet külön építési helyet nem jelöl ki.

(2) A kioszkot úgy kell elhelyezni, hogy:

- a) nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést,
- b) a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát ne korlátozza és
- c) a berendezési és biztonsági sávok nélkül visszamaradó gyalogos felület szélessége nem lehet kevesebb mint 1,5 méter.

10. A telekalakítás és magánút kialakításának helyi szabályai

17. § (1) A telekalakítások az egyéb vonatkozó szabályok betartásával, de ütemezetten is végrehajthatók.

(2) A meglévő telkek méretei eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telekméretektől, de új telket alakítani csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.

(3) Új építési telket kialakítani – e rendelet és a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – csak akkor lehet, ha az új kialakuló építési telek

- a) mindegyike eléri az övezetre meghatározott legkisebb telekterületet,
- b) beépítettsége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza és
- c) a közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről gépjárművel közvetlenül megközelíthető vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik, és a közműekkel történő ellátása biztosított vagy biztosítható.

(4) Új építési területet kialakítani a közművesítési okokból vagy közműlétesítmény elhelyezése érdekében lehet, valamint ha az nyomvonal jellegű építmény, egyéb kiszolgáló út, kerékpárút, gyalogút átvezetéséhez, parkoló létesítéséhez szükséges.

(5) Nem lehet úgy újonnan telket alakítani, hogy a telek két eltérő építési övezet vagy övezet területére essen.

(6) A különböző építési övezetekbe vagy övezetekbe sorolt telkek és területek nem egyesíthetők.

(7) Meglévő telekből új nyúlványos telek csak Lk-2-XI jelű építési övezetekben csak abban az esetben alakítható ki, ha az osztani kívánt telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható, de a kialakuló telkek megközelítését a legkisebb szélessége ezt másképp nem teszi lehetővé.

(8) Az (7) bekezdés alkalmazása a szabadonálló beépítésű lakó építési övezetben, abban az esetben lehetséges, ha minden telek szabadonálló beépítési módja biztosított.

(9) A (7) bekezdés szerint kialakuló nyél az alábbi paraméterekkel alakítható ki: lakótelek esetén 2 db lakásig legalább 4 m, 6 db lakásig legalább 6 m széles, és maximum 50,0 m hosszú,

(10) Egymás mellett újonnan legfeljebb egy teleknyél vagy egy magánút létesíthető.

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

18. § (1) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be:

a) lakóterületi kiszolgáló magánút, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:

aa) minimum 6 m lehet, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,

ab) minimum 8 m lehet, ha 6-nál több lakást szolgál ki,

b) intézményterületi kiszolgáló új magánút, ha lakó rendeltetés nem kerül kialakításra és az 1. a. melléklet másképp nem rendelkezik:

ba) minimum 6 m lehet, ha legfeljebb 2 telket szolgál ki,

bb) minimum 8 m lehet, ha 2-nél több telket szolgál ki.

(2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek építési övezetei kivételével – csak közhasználat elől el nem zárt magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

11. A közhasználat elől el nem zárt területekre és gyalogos közlekedésre vonatkozó szabályok

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

(2) Ingatlan közhasználat elől el nem zárt területén a közlekedési rendeltetés számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető és üzemeltethető.

(3) Amennyiben az 1.a mellékleten a közhasználat elől el nem zárt területen a telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része is jelölve van, akkor a telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

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

12. Építés általános szabályai

21. § (1) Az építési övezetek és övezetek közművesítettség szempontjából csak teljesen közművesítettek lehetnek.

(2) A terület telkein egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.

(3) Az építési övezetekben előírt kialakítható legkisebb telekterület

a) 1,5-szeresénél kisebb telekre kizárólag egy épület helyezhető el,

b) 1,5-szeresét elérő vagy meghaladó telekre legfeljebb két épület helyezhető el és

c) 2-szeresét elérő vagy meghaladó telekre legfeljebb három épület helyezhető el.

(4) KÖu-XI-2, KÖu-XI-3 és KÖu-XI-4 jelű (országos és összvárosi kerületközi jelentőségű közlekedési célú terület) útvonalak mentén – előkerttel rendelkező szabadonálló beépítésű lakóterületek kivételével – épület földszintjének utca felőli oldalán lakó rendeltetés újonnan nem létesíthető

(5) Lakóterületen épület bruttó alapterülete az övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető épület alapterületének legfeljebb kétszerese lehet.

(6) 1 ha-nál nagyobb beépítésre nem szánt területen vagy 5% alatti tervezett beépítettségű telek beépítése esetén az övezetben előírt zöldfelületi minimum felét egybefüggő felületként kell kialakítani, és ezt a telekmegosztásnál is figyelembe kell venni. Közpark esetében az egybefüggő zöldfelületen belül sétány, futópálya kialakítható.

(7) Azokban az építési övezetekben ahol az 1.a. melléklet építési helyen belül eltérő beépítési magassági szabályt állapít meg, ott a meghatározott beépítési magasságnál nagyobb épület nem helyezhető el, még abban az esetben sem, ha az építési övezet szabályozási mutatóinál meghatározott épületmagasság vagy a többi szabályozási paraméter megengedné. Amennyiben az 1.a. mellékleten szabályozott érték a legkisebb beépítési magasságnál alacsonyabb érték, akkor a 2. mellékletben szabályozott legkisebb értéket figyelmen kívül kell hagyni.

(8) A metróhoz kapcsolódó műszaki létesítmények (például metróalagút) elhelyezése akkor is lehetséges, ha azt az 1.a. melléklete külön nem jelöli az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részeként.

13. Melléképitmények és állattartó építmények elhelyezésének szabályai

22. § (1) A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatához, működéséhez szükséges kiegészítő rendeltetésű önálló építmények közül, egyéb kizáró rendelkezés hiányában minden építési övezetben és övezetben elhelyezhető

- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény és
- c) hulladéktároló.

(2) Ln-2-XI, Ln-3-XI, Ln-T-XI, Vt-V-XI, Vi-1-XI, Vi-2-XI jelű építési övezetekben hulladéktárolót önálló építményként nem lehet elhelyezni.

(3) Lk-1-XI jelű építési övezetben hulladéktárolót önálló építményként csak kerítéssel egybeépítve lehet elhelyezni.

(4) Melléképitmény legmagasabb pontja lakóterületek esetében (Ln-..., Lk-... jelű építési övezetek) maximum 5 m magas lehet.

23. § A területen nagyhaszonállat, kishaszonállat, prémes állat és baromfi tartó építmény nem helyezhető el.

14. Alkalmazható beépítési módokra vonatkozó szabályok

24. § A telkek beépítési módja lehet:

- a) zárt sorú (Z)
- b) oldalhatáron álló (O),
- c) ikres (I) és
- d) szabadon álló (SZ).

25. § (1) Zárt sorú beépítési módnál új épület létesítése esetén az oldalhatáron álló szomszédos tűzfalhoz oly módon kell csatlakozni, hogy annak közterület felől látható részét takarja.

(2) Előkert hiányában épület utcai homlokzatán legfeljebb a homlokzatszélesség 1/3-án, de telkenként legfeljebb 1 db garázskapu vagy garázslehajtó létesíthető.

(3) Zártsorú beépítés esetén az építési övezet telkei alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.

(4) Kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben, amennyiben a beépítési mód zártsorúan van meghatározva és az építési telek nem éri el az 1000 négyzetmétert, saroktelkek esetében az építési telekre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett és alatt, valamint a szintterületi mutató értékek is 1,5-szeres értékkel vehetők figyelembe, valamint a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 2,5-öd részére csökkenthető.

26. § Az ikres beépítés esetén meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani az alábbi feltételekkel lehet:

a) az előkert mélysége mindkét telek esetén azonos kell legyen, vagyis a közterület felőli építési vonalnak azonos síkba kell esnie,

b) az újonnan beépülő ikresen csatlakozó épületek gerincvonala, párkányvonala és tetőhajlásszöge azonos kell, hogy legyen és

c) már meglévő beépítés átalakítása esetén a gerincvonal, a párkányvonal és a tetőhajlásszög azonos kialakítására törekedni kell. Átalakítás csak úgy lehetséges, ha az a b) pontban az új beépítésre szabályozottaknak jobban megfelelnek.

27. § Amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli az előkert méretét, azt az építési övezetben és egyéb jogszabályban előírtaknak megfelelően kell kialakítani.

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

28. § (1) A területen – a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – az előkert mérete a kialakult állapothoz, a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez igazodó kell, hogy legyen. Kialakult kertes lakóterületi övezetek utcaszakaszainál az utcaszakaszra jellemző előkertmélység a meghatározó.

(2) Előkert nélküli utcaszakaszokon, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a közterületi határ egyben a kötelező építési vonal is.

(3) Amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény az 1.a. mellékleten jelölt építési helyen kívül esik, akkor azon állagmegóvás, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés végezhető, átalakítás azonban csak az építési hely irányába és azon belül lehetséges.

(4) Amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény esetében az 1.a. melléklet nem jelöl külön építési helyet a telken, akkor azt az elő-, oldal- és hátsókert méretére vonatkozó egyéb szabályok alapján kell megállapítani, és a (3) bekezdést aszerint kell alkalmazni.

(5) Amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény az 1.a. mellékleten jelölt telek be nem építhető részére esik, akkor azon állagmegóvás és felújítás végezhető, átalakítás és bővítés azonban csak ezen kívül, és az egyéb rendelkezések figyelembevételével lehetséges.

(6) Az elő-, oldal- és hátsókertek megállapítása az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely és az építési övezetekben szabályozott, a beépítési módnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó egyéb szabályok együttes alkalmazásával történik.

(7) Amennyiben az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely nem határoz meg elő-, oldal- vagy hátsókertet, akkor ezek megállapítása a beépítési módot figyelembe véve az építési övezetekben szabályozott külön előírásoknak megfelelően vagy ennek hiányában az OTÉK alapján történik.

(8) Abban az esetben, ha az 1.a. mellékleten ábrázolt építési hely a közterületi határra illeszkedik, akkor az előkert mérete 0 méter lehet.

(9) Abban az esetben, ha az építési hely – e rendelet rendelkezései vagy a szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

(10) Gépkocsilehajtót az 1.a. mellékleten jelölt építési helyen kívül is el lehet helyezni.

16. A terepszint és a terepszint alatti beépíthetőségre vonatkozó szabályok

29. § (1) Az építési telkeken terepszint alatti új beépítés mértékét a szabályozási terv és az övezeti paraméterek tartalmazzák.

(2) A felszín alatti új beépítés is csak az építési helyen belül létesítendő – kivéve ha erről a szabályozási terv másként nem rendelkezik –, úgy, hogy az oldalsó telekhatár egyikén a csapadékvíz vagy rétegvíz elvezetését biztosítani kell.

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

(4) Közterületen terepszint alatt

a) szabályozási terven jelölt építési helyen, vagy

b) a terület tulajdonosával kötött megállapodás szerint építhető gépjárműtároló, közműlétesítmény.

(5) Abban az esetben, ha az építési hely – e rendelet rendelkezései vagy a szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

17. Zavaró hatású építmények elhelyezésének szabályai

30. § (1) A lakosság nyugalmanak biztosítása érdekében a környezetet zavaró hatású tevékenységre szolgáló új építmény nem helyezhető el, meglévő bővítése, átalakítása, vagy meglévő épület használati módjának ilyen célú megváltoztatása nem megengedett lakóterületi építési övezetekben és ezekkel közvetlenül szomszédos építési övezetekben.

(2) A környezetet zavaró hatású építménynek kell tekinteni minden olyan létesítményt, ahol a létesítmény rendeltetésszerű üzemelése közben keletkező - elsősorban zajterhelés - nem haladja meg a területre előírt határértéket, de a tevékenység másodlagos következményei meghaladhatják a területen elvárható környezeti hatások mértékét.

(3) Kereskedelmi vagy raktározási célú helyiségeket is magába foglaló építmény úgy létesíthető, ha a rakodási zaj elleni megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.

(4) Közösségi szórakoztató rendeltetést magában foglaló épületet, létesítményt az építési övezetekben és övezetekben meglévő lakóépület, lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra lehet elhelyezni, bővíteni vagy átalakítani.

18. Szintterületi mutató számítására vonatkozó szabályok

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

III. Fejezet

A parkolás biztosításának módjára, a parkolóhely-létesítési kötelezettségre és annak megváltására vonatkozó szabályok

19. A parkolóhely-létesítésre vonatkozó általános rendelkezések

32. § (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítése vonatkozásában a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség részbeni vagy teljes egészében pénzben való megváltása vonatkozásában a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-létesítési

kötelezettségekről és a parkolóhely-megváltás eljárási szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

20. Területileg differenciált parkolási zónák

33. § (1) Az egyes övezetekben a rendeltetési egységekben, területileg differenciált és a 3.a és 3.b. mellékletekben lehatárolt parkolási zónákon belül különböző mértékben kell az egyes építmények, rendeltetési egységek parkolási igényét meghatározni.

(2) A parkolásszabályozás szempontjából a 3.c. mellékletben rögzített eltérő területfelhasználás, valamint a különböző építményfajták, rendeltetési egység típusok vagy azok rendeltetési mód változása szerint lehet az egyes telkeken biztosítandó parkoló-férőhelyeket számítani.

(3) A számítással kapott parkolóhely-értékek egész számra felfelé kerekítendőek.

IV. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - Lakóterületek

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

34. § (1) Az Ln-2-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Ln-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

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

22. Ln-3-XI Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

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

(2) Az Ln-3-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,

- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- d) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatás és iroda rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

23. Ln-T-XI Nagyvárosias, telepszerű beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

36. § (1) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek a nagyvárosias, telepszerű beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

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

(3) Az Ln-T-XI-U1 úszótelkes építési övezetekben a 2. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeket az 1. a. mellékleten jelölt közterületekkel együtt kell figyelembe venni.

(4) Az Ln-T-XI-U1 úszótelkes építési övezetekben az épületek esetében az építési tevékenységek közül állagmegóvás, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés végezhető.

24. Lk-1-XI Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

37. § (1) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek a kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

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

- (3) Azon Lk-1-XI jelű építési övezetekben, ahol a telek beépítése zárt sorúan tervezett, de a szomszédos meglévő épület homlokzatán huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílása van, akkor abba az irányba minimum 3 méter oldalkertet kell tartani.
- (4) Lk-1-XI-01 jelű építési övezetben amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, akkor a telek szabadonállóan is beépíthető.
- (5) Lk-1-XI-01 jelű építési övezetben, amennyiben a kialakult állapot szerint az épület a szomszédjához ikresen tud csatlakozni, akkor az ikres beépítési mód is megengedett.
- (6) Lk-1-XI-01 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik, az oldalkert mérete szabadonálló és ikres beépítés esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.
- (7) Lk-1-XI-02 jelű építési övezetben, amennyiben a kialakult állapot szerint az épület a szomszédjához ikresen tud csatlakozni, akkor az ikres beépítési mód is megengedett.
- (8) Lk-1-XI-02 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik, az oldalkert mérete ikres beépítés esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 4 méternél.
- (9) Lk-1-XI-03 jelű építési övezetben, amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, akkor a szabadonálló beépítési mód is megengedett.
- (10) Lk-1-XI-03 jelű építési övezetben, amennyiben a kialakult állapot szerint az épület a szomszédjához ikresen tud csatlakozni, akkor az ikres beépítési mód is megengedett.
- (11) Lk-1-XI-03 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik az oldalkert mérete szabadonálló és ikres beépítés esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.
- (12) Lk-1-XI-04 jelű építési övezetben saroktelek esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, akkor a szabadonálló beépítési mód is megengedett.
- (13) Lk-1-XI-04 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik, az oldalkert mérete szabadonálló beépítés esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.
- (14) Lk-1-XI-05 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik, az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 4 méternél.

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

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

(2) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

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

(3) Az Lk-2-XI jelű építési övezetekben, amennyiben kialakult telek esetén a legkisebb telekszélesség

- a) eléri a minimum 16 métert, akkor szabadonállóan vagy
- b) eléri a minimum 12 métert, akkor oldalhatáron állóan vagy ikresen is beépíthető.

(4) Azon Lk-2-XI jelű építési övezetekben, ahol a telek beépítése zárt sorúan tervezett, de a szomszédos meglévő épület homlokzatán huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílása van, akkor abba az irányba minimum 3 méter oldalkertet kell tartani.

(5) Lk-2-XI-01 és Lk-2-XI-03 jelű építési övezetek telkein legfeljebb a létesíthető, az általános célú bruttó szintterület (szmá alapján építhető szintterület) 125-tel való osztásából adódó egész számú lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

(6) Lk-2-XI-01 és Lk-2-XI-03 jelű építési övezetekben épületenként vagy terepszint alatti összekötés esetén terepszint feletti épülettömegenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(7) Lk-2-XI-02 jelű építési övezet telkein legfeljebb a létesíthető, az általános célú bruttó szintterület (szmá alapján építhető szintterület) 100-zal való osztásából adódó egész számú lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

(8) Lk-2-XI-02 jelű építési övezetben a (7) bekezdésben foglaltak betartása mellett is telkenként legfeljebb 6 lakó- vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

(9) Lk-2-XI-05 jelű építési övezetben, amennyiben a kialakult telek szélessége nem éri el az övezetben szabályozott legkisebb kialakítható telekszélességet, oldalhatáron álló módon is beépíthető vagy a szomszédos épülethez tűzfalal tud csatlakozni, akkor ikresen is beépíthető.

(10) Lk-2-XI-07 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik, az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.

(11) Lk-2-XI-09 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik, az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.

(12) Lk-2-XI-12 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet másképp nem rendelkezik, az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de új építés esetén nem lehet kisebb 3 méternél.

V. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - Vegyes területek

26. Vt-V-XI Városközpont területek építési övezeteire vonatkozó előírások

39. § (1) A Vt-V-XI jelű építési övezetek a vegyes területek közül az országos vagy városi jelentőségű közösségi építményeket tömörítő városközponti, városrészközponti része, ahol többlakásos lakóépületek, igazgatási és egyéb gazdasági célú épületek helyezhetők el.

(2) A Vt-V-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
- b) igazgatás és iroda rendeltetés,
- c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- d) szállás jellegű rendeltetés,
- e) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- g) kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetések és
- h) sport rendeltetés.

(3) A Vt-V-XI jelű építési övezetek területén új épület elhelyezése esetén az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

(4) A Vt-V-XI jelű építési övezetek területén meglévő épület esetén, amennyiben az épületek zárt sora a kialakult állapot szerint megszakad, de átalakítás, helyreállítás vagy bővítés esetén a (3) bekezdésben foglaltaknak nem tud megfelelni, a megszakadást az eredeti kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.

(5) Vt-V-XI-I jelű építési övezetek területén lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(6) A Vt-V-XI jelű építési övezetekben a rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten újonnan lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonsvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

(7) Vt-V-XI-U-01 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet javasolt telekhatárt ábrázol, akkor az 2. mellékletben szabályozottól eltérően a kialakítható legkisebb telekméret 400 m², a legkisebb kialakítható telekszélesség nem lehet kisebb 14 méternél, a beépítési mód pedig zárt sorú.

(8) A Vt-V-XI-I-01 jelű építési övezetben az 1.a. mellékleten a közhasználat elől el nem zárt magánterületen belül a telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részeként jelölt területet az építési övezetben előírt szabályozási határértékeket a beépítés mértéke és a szintterületi mutató szempontjából nem lehet figyelembe venni. Amennyiben e területen az építési hely terepszint alatt beépíthető része is jelölve van, ott csak parkoló rendeltetés vagy a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetés elhelyezése megengedett.

(9) A (8) bekezdés szerinti számítást a 4. melléklet figyelembevételével kell elvégezni.

(10) A Vt-V-XI-I-07 jelű építési övezet területén az övezetben előírt legnagyobb beépítési magassági érték tartása mellett az épület legmagasabb pontja az 1.a. mellékleten „az építési helyen belül eltérő beépítési magassági szabály” jelölésben feltüntetett érték lehet, melyet az épületek esetében a terepszinttel kell viszonyítani.

(11) A Vt-V-XI-I-07 jelű építési övezetben az 1.a. mellékleten még beépítetlen építési helyen belül kialakítható új épület építése esetén a 3.a, 3.b. és a 3.c melléklet előírásaitól eltérően két szint mélyparkoló és minimum 95 db épületen belüli parkolóhely kialakítása szükséges.

27. Vi-1-XI Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

40. § (1) Az Vi-1-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Vi-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
- b) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- c) iroda rendeltetés,
- d) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések és
- f) hitéleti rendeltetés.

(3) A Vi-1-XI jelű építési övezetek területén új épület elhelyezése esetén az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

(4) A Vi-1-XI jelű építési övezetek területén meglévő épület esetén, amennyiben az épületek zárt sora a kialakult állapot szerint megszakad, de átalakítás, helyreállítás vagy bővítés esetén a (3) bekezdésben foglaltaknak nem tud megfelelni, a megszakadást az eredeti kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.

(5) A Vi-1-XI jelű építési övezetek területén a szabályozási terven rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen újonnan lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db szolgálati lakás.

(6) A Vi-1-XI jelű építési övezetekben a rendeltéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

(7) A Vi-1-XI-01 jelű építési övezet területén a 12. § (3) bekezdéssel ellentétben egészségügyi rendeltetés esetében a funkciók ellátásához szükséges parkolók kialakításához parkológép alkalmazható.

(8) A Vi-1-XI-01 jelű építési övezet területén az épület legmagasabb pontja 21 méter lehet (élp. 21 m), melyet

a) az utcafronti épületrészek esetében az utcai terepcsatlakozáshoz és

b) az udvari belső épületszárnyak esetében az udvar szintjéhez

kell viszonyítani.

(9) A Vi-1-XI-07 jelű építési övezet területén, figyelembe véve az 1.a. melléklet „1 ha-nál kisebb területigényű meglévő közműterületek” jelölést, a (2) bekezdésben foglaltakkal ellentétben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

a) vízgazdálkodást szolgáló technológiai építmények és

b) az üzemeltetést biztosító raktározási és irodai rendeltetések.

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

41. § (1) A Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
- b) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- c) iroda rendeltetés,
- d) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések és
- f) hitéleti rendeltetés.

(3) Vi-2-XI-1 jelű építési övezetben a (2) bekezdéssel ellentétben lakó, iroda és kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.

(4) Vi-2-XI-2 jelű építési övezetben műemlék telkén új épületet elhelyezni csak az 1.a. mellékleten jelölt építési helyen belül lehet úgy, hogy terepfelszín felett a műemléki védelem alatt álló épülethez teljes épületrésszel nem, csak legfeljebb 2,5 méter széles sávban átkötő híddal lehet csatlakozni.

(5) Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben meglévő lakóépületek kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó célú rendeltetésváltása csak a földszinten lehetséges, a felsőbb szinteken lakó-, iroda és intézményi funkció helyezhető el.

(6) Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben

- a) a meglévő lakásszám nem növelhető,
- b) a terepszint alatt beépítés csak terepszint feletti beépítés kontúrvonalán belül lehetséges és
- c) a meglévő lakóépületek emeletráépítéssel nem bővíthetők.

(7) Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben, ahol az 1.a. melléklet építési övezeten belüli eltérő rendelkezés jelölést tartalmaz, ott a 2. mellékletben szabályozottal ellentétben a beépítés magassága 16,0 méter lehet.

(8) Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben tereprendezés esetén a terepszint az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 méteres mértékig változtatható meg.

(9) A Vi-2-XI-13 és a Vi-2-XI-14 jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben lakó rendeltetést kialakítani nem lehet.

(10) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezet területén legfeljebb 260 gépjármű várakozóhely helyezhető el, még abban az esetben is, ha ez ellentétes a 3.c. mellékletben megfogalmazottakkal.

(11) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezet területén építési tevékenység úgy folytatható, hogy a környező közterületek irányába a fás szárú növények nem sérülhetnek, azok védelméről gondoskodni kell.

(12) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezetben az 1.a. mellékleten a közhasználat elől el nem zárt magánterület jelöléssel ellátott területen belül és annak határán a közterületek irányába kerítés nem létesíthető.

(13) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezet területén új épület elhelyezése esetén az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

(14) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezet területén az épületköz méretének meghatározásánál abban az esetben lehet eltérni a (13) bekezdésben foglaltaktól, ha ezt az 1.a. mellékleten jelölt építési hely másként határozza meg, de épületet akkor is csak az építési helyen belül lehet elhelyezni.

(15) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezet területén meglévő épület esetén, amennyiben az épületek zárt sora a kialakult állapot szerint megszakad, de átalakítás, helyreállítás vagy bővítés esetén a (13) bekezdésben foglaltaknak nem tud megfelelni, a megszakadást az eredeti kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.

(16) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezet területén a szabályozási terven rendeltéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen újonnan lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db szolgálati lakás.

(17) A Vi-2-XI jelű építési övezetekben a rendeltéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés elhelyezése csak a hátsókert felé eső épületrészekben lehetséges.

(18) A Vi-2-XI-14 jelű építési övezet területén oldalkert és előkert irányába, vagy előkert nélküli beépítés esetén az utcafront irányába abban az esetben lehet a (16) bekezdésben foglaltaktól eltérni, ha ezekbe az irányokba a telek KÖ-kt-XI kerületi jelentőségű közlekedési területek övezetével határos.

VI. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai - Különleges beépítésre szánt területek

29. K-Okt-XI Oktatási központok területének építési övezeteire vonatkozó előírások

42. § (1) A K-Okt-XI jelű építési övezetekbe azok a felsőoktatási létesítmények tartoznak, amelyek környezetüktől eltérő, sajátos jellemzőkkel rendelkeznek.

(2) A K-Okt-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) nevelési, oktatási rendeltetés,
- b) igazgatás és iroda rendeltetés,
- c) szállás jellegű rendeltetés,
- d) hitéleti, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetések és
- f) sport rendeltetés.

(3) A K-Okt-XI jelű építési övezetek területén telkenként egy szolgálati lakás helyezhető el.

(4) A K-Okt-XI-01 jelű építési övezetek területén új épület csak az 1.a. mellékleten jelölt építési helyeken belül helyezhető el.

(5) A K-Okt-XI-01 jelű építési övezetek területén műemléki védelem alatt álló épület esetében az építési tevékenységek közül állagmegóvás, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés végezhető.

(6) A K-Okt-XI-01 jelű építési övezetek területén új építés esetén a meglévő zöldfelület mértéke nem csökkenhet.

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

43. § (1) A K-Hon-XI jelű építési övezetek a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) K-Hon-XI jelű építési övezetben elhelyezhető épület honvédelmi feladatok ellátásához szükséges rendeltetéseket tartalmazhat.

(3) K-Hon-XI jelű építési övezet telkein telekmérettől függetlenül 3-nál több épület is elhelyezhető.

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

44. § (1) A K-Közl-XI jelű építési övezetek a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarainak és végállomásainak, a fontosabb állomásainak, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyainak (mélygarázsok, parkolóházak), valamint a közösségi közlekedési hálózatok járműparkja tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyeinek (metró- és HÉV-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), és mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra-elemek elhelyezésére szolgáló területek.

(2) A K-Közl-XI jelű építési övezetek területén általánosan az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésekhez lehet épületet elhelyezni.

(3) A K-Közl-XI-01 jelű építési övezetben a (2) bekezdésben foglalt rendeltetéseken felül a terület elsődleges funkciójának megfelelő szállás jellegű rendeltetés, szolgálati lakás, munkásszálló is elhelyezhető.

(4) A K-Közl-XI-VI-2-01 jelű építési övezetben többszintes területhasználat esetén 2,00 szmá értéket csak az (1) bekezdésben megadott közlekedési rendeltetések elhelyezésére lehet felhasználni.

(5) A K-Közl-XI-VI-2-01 jelű építési övezetben többszintes területhasználat esetén a közlekedési funkciókon és azok üzemi technológiáin kívül az alábbi rendeltetések helyezhetőek el, de csak abban az esetben, ha azt a közlekedési alapfunkció nem zavarja:

- a) igazgatás és iroda rendeltetés,
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- c) szállás jellegű rendeltetés és
- d) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.

(6) A K-Közl-XI-VI-2-01 jelű építési övezet területén az övezetben előírt legnagyobb beépítési magassági érték tartása mellett az épület legmagasabb pontja az 1.a. mellékleten „az építési helyen belül eltérő beépítési magassági szabály” jelölésben feltüntetett érték lehet, melyet az épületek esetében az alacsonyabbik terepcsatlakozáshoz kell viszonyítani.

VII. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai - Közlekedési területek

32. Közúti közlekedési területek általános előírásai

45. § (1) A területen:

- a) a fővárosi jelentőségű közúti közlekedési területek övezetei:

aa) KÖu-XI-2 - I. rendű főutak területének övezete,

ab) KÖu-XI-3 - II. rendű főutak területének övezete,

ac) KÖu-XI-4 - Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közút közlekedési területének övezete és

b) a KÖ-kt-XI a kerületi jelentőségű közúti közlekedési területek övezete.

(2) Közúti közlekedési területek övezeteiben fasor kialakítása esetén útsorfa minőségű fák telepítendőek.

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

46. § (1) A KÖu-XI-2 jelű övezet a I. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvízelvezető-rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra-elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-XI-2 jelű övezet területén elsősorban az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

(3) A KÖu-XI-2 jelű övezetben a közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része jelöléssel ellátott terület minimum 70%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) A KÖu-XI-2 jelű övezetben a közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része jelöléssel ellátott területen belül 3%-os terepszint feletti beépítési mértékig épület elhelyezhető.

(5) A KÖu-XI-2 jelű övezetben a közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része jelöléssel ellátott területen belül elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

a) pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló rendeltetések,

b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések,

c) ismeretterjesztő rendeltetések és

d) nyilvános illemhely rendeltetés, önálló épületként.

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

47. § (1) A KÖu-XI-3 jelű övezet a II. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvízelvezető-rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra-elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-XI-3 jelű övezet területén elsősorban az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

35. KÖu-XI-4 Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közút közlekedési területének övezetére vonatkozó előírások

48. § (1) A KÖu-XI-4 jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvízelvezető-rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra-lemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-XI-4 jelű övezet területén elsősorban az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.

36. KÖ-kt-XI Kerületi jelentőségű közlekedési területek övezeteire vonatkozó előírások

49. § (1) A KÖ-kt-XI jelű övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutak és kiszolgáló utak útpályáinak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvízelvezető-rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra-elemek, közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖ-kt-XI jelű övezetben a közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része jelöléssel ellátott terület minimum 70%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(3) A KÖ-kt-XI jelű övezetben a 15 méter szabályozási szélességű kiszolgálóutak esetében minimum egy oldali fasor telepítése szükséges.

(4) A KÖ-kt-XI jelű övezetben 25 méter szabályozási szélességet elérő uttelek esetében minimum két oldali fasor telepítése szükséges. Amennyiben az út kialakításánál az alatta húzódó közművek a kétoldali fasor telepítését a közterületként kiszabályozott területrészen nem teszik lehetővé, akkor azt a csatlakozó, közhasználat előtt el nem zárt magánterületen is lehet biztosítani.

37. KÖk-XI Vasúti közlekedési területek övezetére vonatkozó előírások

50. § (1) A KÖk-XI jelű övezet a MÁV vasúti pályaterületeit foglalja magában.

(2) A KÖk-XI jelű övezet kizárólag az országos és helyi érdekű vasúti hálózatok, regionális gyorsvasútvonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvízelvezető-rendszerének, valamint az ezt kiszolgáló közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra-elemek, közmű és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületek, valamint a (3) bekezdésben meghatározott egyéb rendeltetéseket magukban foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A KÖk-XI jelű övezetben a vasúti megálló és váró, valamint a vasúthoz kapcsolódó működtetési, irányítási és vasúttechnológiai építmények, raktárak és szolgálati intézmények helyezhetők el.

VIII. Fejezet

Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai - Zöldterületek

38. Zvp-XI Városi közpark területének övezetére vonatkozó előírások

- 51. § (1)** A Zvp-XI-01 jelű övezet a gellérthegyi városi közpark területét foglalja magában.
- (2) A Zvp-XI-01 jelű övezetben az országos jelentőségű védett természeti területen a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.
- (3) A Zvp-XI-01 városi közparkok övezeteinek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben lehet korlátozni, és azt is csak közbiztonsági okból, a sötétedés utáni zárvatartás idejére.
- (4) A Zvp-XI-01 városi közparkok övezetében - figyelemmel a természetvédelmi területre - a védett növények élőhelyei fejlesztési céllal nem vehetők igénybe, a közpark fenntartása és fejlesztése során a védett növények élőhelyi igényét figyelembe kell venni.
- (5) A Zvp-XI-01 városi közparkok övezeteinek területén legfeljebb bruttó 150 m² területű épület helyezhető el, az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.

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

- 52. § (1)** A Zvp-XI-S-01, a Zvp-XI-S-Vü-01 és a Zvp-XI-S-Vü-02 jelű övezetek az FRSZ által Zvp területfelhasználási egységbe sorolt, de speciális szabályozást igénylő városi közpark területek övezetei.
- (2) A speciális szabályozást igénylő városi közpark területek övezetein belül:
- a Zvp-XI-S-01 jelű övezetbe a turisztikai jelentőséggel bíró Citadella telke tartozik és
 - a Zvp-XI-S-Vü- jelű övezetekbe a Gellért-hegy oldalában található, a város fenntartását, karbantartását ellátó területek találhatóak.
- (3) A Zvp-XI-S városi közparkok övezeteinek területét – eltérő szabályozás hiányában – közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben lehet korlátozni, és azt is csak közbiztonsági okból, a sötétedés utáni zárvatartás idejére.
- (4) A Zvp-XI-S-01 jelű övezetben a meglévő beépítés mértéke nem növelhető, a meglévő zöldfelület mértéke pedig nem csökkenhet.

(5) A Zvp-XI-S-01 jelű övezetben – figyelemmel a természetvédelmi területre – a védett növények élőhelyei fejlesztési céllal nem vehetőek igénybe, a közpark fenntartása és fejlesztése során a védett növények élőhelyi igényét figyelembe kell venni.

(6) A Zvp-XI-S-Vü jelű övezetekbe sorolt telkeket, figyelembe véve az üzemeltetési funkciót, a közhasználat elől el lehet zárni.

(7) A Zvp-XI-S-Vü-01 jelű övezetben kizárólag a zöldfelületek fenntartását szolgáló építmények helyezhetőek el.

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

40. Zkp-XI-Kp Közparkok területeinek övezeteire vonatkozó előírások

53. § (1) A Zkp-XI-Kp jelű övezetek a legalább 1 ha-nál nagyobb összterületű és 80 métert meghaladó oldalhosszú közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.

(2) A Zkp-XI-Kp közparkok övezeteinek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) vendéglátó rendeltetés,
- b) pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló rendeltetések,
- c) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések,
- d) ismeretterjesztő rendeltetések és
- e) nyilvános illemhely rendeltetés, önálló épületként.

(3) A Zkp-XI-Kp közparkok övezeteinek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben lehet korlátozni, és azt is csak közbiztonsági okból, a sötétedés utáni zárvatartás idejére.

41. Zkp-XI-Kk, Zkk-XI Közkertek területeinek övezeteire vonatkozó előírások

54. § (1) A Zkp-XI-Kk, Zkk-XI jelű övezetek az 1 ha-nál kisebb területű, vagy 80 méternél kisebb, de legalább 15 méter oldalméretű közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.

(2) A közkertek övezetein belül

- a) a Zkp-XI-Kk az FRSZ által Zkp területfelhasználási egységbe sorolt fővárosi jelentőségű zöldterületek övezetei és
- b) a Zkk-XI az FRSZ által nem Zkp területfelhasználási egységbe sorolt kerületi jelentőségű zöldterületek övezetei.

(3) A Zkp-XI-Kk, Zkk-XI közkertek övezeteinek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- a) vendéglátó rendeltetés,
- b) pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló rendeltetések,
- c) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések,
- d) ismeretterjesztő rendeltetések,
- e) nyilvános illemhely rendeltetés, önálló épületként és
- f) a zöldterület használatát nem zavaró kiszolgáló és kiegészítő rendeltetések, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a zöldterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértékeket.

(4) A Zkp-XI-Kk, Zkk-XI közkertek övezeteinek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kizárólag időben lehet korlátozni, és azt is csak közbiztonsági okból, a sötétedés utáni zárvatartás idejére.

IX. Fejezet

Különleges beépítésre nem szánt területek

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

55. § (1) A Kb-Kt-XI jelű övezet a 5000 m² alatti összefüggő területű, túlnyomórészt burkolt gyalogos, elsősorban nagyobb burkolt felületű terek övezete, amelyen pihenő vagy játszó funkciók is elhelyezhetők.

(2) A Kb-Kt-XI jelű övezetben közterület alakítási terv alapján

- a) ismeretterjesztést, pihenést, testedzést szolgáló rendeltetéseket,
- b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetéseket és
- c) a környezetet nem zavaró módon a közműellátást biztosító rendeltetéseket, magukba foglaló építményeket lehet elhelyezni.

(3) A Kb-Kt-XI jelű övezet teljes területe építési helynek minősül, azon belül építmény elhelyezése az egyéb szabályok betartása mellett bárhol lehetséges.

(4) A Kb-Kt-XI jelű övezeten belül területet közhasználat elől elzárni nem lehet.

43. Kb-Ez-XI Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület övezetre vonatkozó előírások

56. § (1) A Kb-Ez-XI jelű övezetbe az FRSZ által Kb-Ez területfelhasználási egységbe sorolt, közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek területei tartoznak.

(2) Az Kb-Ez-XI jelű övezetek területén az épületekben csak az alábbi, az alap funkciót kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el:

- a) ismeretterjesztést szolgáló rendeltetések,
- b) rekreációt szolgáló rendeltetések és

c) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések.

(3) Az Kb-Ez-XI jelű övezetben a meglévő zöldfelület mértéke nem csökkenthető.

X. fejezet

Záró rendelkezések

44. Hatályba léptető rendelkezések

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

(2) Hatályát veszti

1. a Budapest XI. kerület, Bocskai út - Badacsonyi utca - Diószegi út - Dávid Ferenc utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 26/2002.(IX.26.) XI.ÖK sz. rendelet,
2. a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelet (továbbiakban: KVSZ) 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM- 7 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Bartók Béla út - Benedikt Ottó utca - Hamzsabégi út által határolt területre” szövegrész,
3. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „RM-19 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Bogdánfy Ödön utca - Irinyi József utca - Budafoki út által határolt területre” szövegrész,
4. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-20 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Bocskai út - Karolina út - Hamzsabégi út - Tornavár u. - Nagyszőlős u. - Tardoskedd u. - Aga u. - Laufenauer u. - Ibrahim u. - Róf u. által határolt területre” szövegrész,
5. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-23 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Villányi út - Szüret utca - Somlói út - Balogh Tihamér utca - Balogh lejtő által határolt területre (Budai Campus).” szövegrész,
6. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-24 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Móricz Zsigmond körtér és térségére” szövegrész,
7. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-31 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Szt. Gellért tér és környékére (Duna folyam - Bertalan Lajos u. - Budafoki út - Lágymányosi u. - Bartók B. út - Kemenes u. - Kelenhegyi út - Szt. Gellért tér által határolt terület)” szövegrész,
8. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-35 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Bajmóci u. - vasútvonal által határolt területre” szövegrész,
9. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-40 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Fehérvári út - Váli utca - Bercsényi utca - Október huszonharmadika utca által határolt területre” szövegrész,
10. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-41 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Lágymányosi híd északi lehajtó (4082/4 hrsz.-ú ingatlan) területre” szövegrész,

11. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-48 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Budafoki út - Október huszonharmadika utca - Bercsényi utca - Karinthy Frigyes út által határolt területre” szövegrész,
12. a KVSZ 1. § (2) bekezdés a) pontjában az „- RM-75 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Villányi út - Tas vezér u. - Diószegi út - Dávid F. u. által határolt területre” szövegrész,
13. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „- SZM-7 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Bartók Béla út - Benedikt Ottó utca - Hamzsabégi út által határolt területre” szövegrész,
14. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-19 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Bogdánfy Ödön utca - Irinyi József utca - Budafoki út által határolt területre” szövegrész,
15. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-20 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Bocskai út - Karolina út - Hamzsabégi út - Tornavár u. - Nagyszőlős u. - Tardoskedd u. - Aga u. - Laufenauer u. - Ibrahim u. - Róf u. által határolt területre” szövegrész,
16. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-23 Kiegészítő rendelkezések a Budapest XI. kerület, Villányi út - Szüret utca - Somlói út - Balogh Tihamér utca - Balogh lejtő által határolt területre (Budai Campus)” szövegrész,
17. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-24 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Móricz Zsigmond körtér és térségére” szövegrész,
18. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-31 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Szt. Gellért tér és környékére (Duna folyam - Bertalan Lajos u. - Budafoki út - Lágymányosi u. - Bartók B. út - Kemenes u. - Kelenhegyi út - Szt. Gellért tér által határolt terület)” szövegrész,
19. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-35 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Bajmóci u. - vasútvonal által határolt területre” szövegrész,
20. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-40 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Fehérvári út - Váli utca - Bercsényi utca - Október huszonharmadika utca által határolt területre” szövegrész,
21. a KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontjában az „SZM-41 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Lágymányosi híd északi lehajtó (4082/4 hrsz.-ú ingatlan) területre” szövegrész,
22. a KVSZ 27/A. §-a,
23. a KVSZ 28/A. - 28/D. §-ai,
24. a KVSZ 31/B. §-a,
25. a KVSZ 32/D. §-a és 32/E. §-a,
26. a KVSZ 46/D. §- a és 46/E. §-a,
27. a KVSZ 48/A. §-a,
28. a KVSZ 49/B. - 49/D. §-ai,
29. a KVSZ 49/G. §-a és 49/H. §-a,
30. a KVSZ 49/M. §-a és 49/N. §-a,
31. a KVSZ 50/I. §-a,
32. a KVSZ 50/R. §-a,
33. a KVSZ 50/T. §-a,

34. a KVSZ 51/G. §-a,
35. a KVSZ 53. § (3) bekezdése,
36. a KVSZ 55/A. §-a és 55/B. §-a,
37. a KVSZ 75/C. §-a,
38. a KVSZ 79. §-a,
39. a KVSZ 92/B. §-a,
40. a KVSZ SZM-7 melléklete,
41. a KVSZ SZM-19 melléklete és SZM-20 melléklete,
42. a KVSZ SZM-23 melléklete és SZM-24 melléklete,
43. a KVSZ SZM-31 melléklete,
44. a KVSZ SZM-35 melléklete,
45. a KVSZ SZM-40 melléklete és SZM-41 melléklete,
46. a KVSZ RM-7 melléklete,
47. a KVSZ RM-19 melléklete és RM-20 melléklete,
48. a KVSZ RM-23 melléklete és RM-24 melléklete,
49. a KVSZ RM-31 melléklete,
50. a KVSZ RM-35 melléklete,
51. a KVSZ RM-40 melléklete és RM-41 melléklete,
52. a KVSZ RM-75 melléklete,
53. Budapest XI. kerület, Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 1/2020. (I. 28.) XI.ÖK rendelet és
54. Budapest XI. kerület, Pázmány Péter sétány – (4107/53) hrsz. közterület - Irinyi József utca – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 27/2020. (VI. 30.) XI.ÖK rendelet.

dr. László Imre
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

Indokolás

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló .../2020. (... ..) önkormányzati rendelethez

Az 1. §-hoz

A rendelkezés rögzíti a rendelet területi hatályát, továbbá felsorolja azon országos és fővárosi magasabb rendű jogszabályokat, melyekkel a rendeletet együtt kell alkalmazni, ezen túlmenően felsorolja a rendelet mellékleteit.

A 2. §-hoz

Definiálja mindazon jelen rendeletben alkalmazott fogalmak értelmezését, melyek egyéb jogszabályokban nem kerülnek megállapításra.

A 3. §-hoz

A rendelkezés rögzíti a városképi illeszkedés általános szabályait, ezen belül egyedi előírást fogalmaz meg a beépítés szempontjából kialakult telektömbben az épület elhelyezés módjára és a zártosú beépítésű területeken az épületek magassági illeszkedésére.

A 4. §-hoz

A telkeken belül kialakítandó, a szabályozási tervlapon jelölt zöldfelületekre vonatkozó rendelkezéseket rögzíti. Indokolt, hogy a tervezési területen a burkolt felületek minimalizálására kerüljenek, ezért csak a (2) bekezdésben foglalt építmények és a (3) bekezdésben rögzített lehajtók helyezhetők el. A (4) bekezdés megfelelő, teljes értékű zöldfelület kialakítását rögzíti. Az (5) bekezdés a fasorok védelmét írja elő terepszint alatti építés esetén.

Az 5. §-hoz

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 45. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés a helyi építési szabályzatok körébe utalja az építési helyen kívül a telek természetes terepfelületének megváltoztatásának szabályozását. Ennek eleget téve a szomszédos telkek védelme érdekében a rendelkezés megtiltja a telekhatártól számított 1 m-es sávban az eredeti terepszint megváltoztatását.

A 6. §-hoz

A talaj védelmét biztosító általános szabályokat rögzít, ennek keretében tiltja a talajszennyezéssel járó ipari tevékenységek megtelepedését, szennyezett talaj feltöltésre való hasznosítását.

A 7. §-hoz

A légszennyezés elkerülésére irányuló általános szabályokat rögzíti az újonnan épülő lakóparkok esetében. Ezen felül előírja a környezetbarát távhőellátás alkalmazását.

A 8. §-hoz

A zajterhelés csökkentése kapcsán előírja korszerű technológiák alkalmazását.

A 9. §-hoz

A felszíni és felszín alatti vizek védelmét biztosító rendelkezéseket rögzíti. Előírja a közcatornába történő bekötést, biztosítja, hogy az építkezések ne akadályozzák a felszín alatti vizek szabad áramlását. A felszín alatti vizek védelme érdekében tiltja a szennyvizek szikkasztását.

A 10. §-hoz

A rendelkezés klímavédelmet szolgáló előírásként rögzíti, hogy irodaépület, lakópark létesítése nem eredményezhet újabb hőszigetet.

A 11 §-hoz

A közművek és közműlétesítmények elhelyezésének általános szabályait rögzíti. Ennek keretében gáznyomásszabályozó csak terepszint alatt helyezhető el, tiltja légvezeték építését. A (3) bekezdés rögzíti a hírközlési berendezések elhelyezésének feltételeit és kijelöli azon építési övezeteket ahol önálló antenntartó építmény létesíthető. A (4) bekezdésben foglalt rendelkezés a közművek kiváltásakor feleslegessé vált vezetékek és létesítmények elbontásának kötelezettségét írja elő.

A 12. §-hoz

A rendelkezés a parkoló-felületek kialakításának módját határozza meg akként, hogy parkolók csak fásított formában létesülhessenek, meghatározza az ettől való eltérés szabályait. Tiltja a parkológép használatát, meghatározza a gépjármű lift alkalmazásának feltételét

A 13. §-hoz

A tervezési területen a rendelkezés meghatározott funkcióhoz köti helikopter leszállóhely létesítését.

A 14. és 15. §-hoz

Az üzemanyag-töltő-állomások területen való elhelyezhetőségét szabályozza, ezen belül külön előírást rendel az elektromos gépjárművek számára létesítendő töltőállomásokhoz.

A 16 §-hoz

A közterületen lévő kioszkok elhelyezhetőségét szabályozza a szabad gyalogosközlekedés biztosításával.

A 17. és 18. §-hoz

A telekalakításra és magánút kialakítására vonatkozó, egyéb jogszabályokban nem rögzített általános szabályokat rögzíti.

A 19. és 20 §-hoz

A közhasználat céljára megnyitott területekre vonatkozó rendelkezéseket rögzíti, ennek keretében meghatározza, hogy ilyen területek milyen célból létesíthetők vagy hol szükséges ilyen területeket létesíteni a gyalogos átközlekedés biztosítása érdekében.

A 21. §-hoz

Az építés általános szabályainak keretén belül a rendelkezés rögzíti a teljes közművesítettség követelményét, továbbá meghatározza a létesíthető épületek számát a teleknagyság függvényében. Biztosítja, hogy a beépítésre nem szánt területeken egybefüggő zöldterületek jöjjenek létre. A szabályozási tervlapon megjelölt magassági korlátozások betartását biztosítja és a közösségi közlekedés fejlesztése érdekében engedményt fogalmaz meg a metrólétesítmények elhelyezésére.

A 22. és 23. §-hoz

A rendelkezések a melléképítmények és az állattartó építmények elhelyezését szabályozzák. A melléképítmények tekintetében az önálló hulladéktároló elhelyezését övezeti besoroláshoz köti. Állattartó építmény elhelyezést tiltja.

A 24- 27. §-hoz

Az alkalmazható beépítési módokat határozza meg és az egyes beépítési módokra vonatkozó előírásokat rögzíti.

A 28. §-hoz

A rendelkezés az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásának, továbbá az ezek által kijelölt építési hely szabályait rögzíti.

A 29. §-hoz

A rendelkezés a terepszint feletti és terepszint alatti beépítés kereteit rögzíti, meghatározza a közterületeken terepszint alatt elhelyezhető építmények körét.

A 30. §-hoz

A rendelkezés a lakóterületek védelme érdekében zavaró hatású építmények elhelyezését lakóterületen tiltja. A kereskedelmi, raktározási és közösségi szórakoztató létesítmények elhelyezését korlátok közé szorítja.

A 31. §-hoz

A szintterületi mutató érték igénybevételének szabályát rögzíti.

A 32. és 33 §-hoz

A parkolóhelyek létesítésére és parkolási zónákra vonatkozó általános előírásokat tartalmazza.

A 34-36. §-hoz

A nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó beépítési előírásokat tartalmazza.

A 37-38 §-hoz

A kisvárosias lakóterületekre vonatkozó beépítési előírásokat rögzíti.

A 39-41. §-hoz

A vegyes területekre vonatkozó előírásokat rögzíti, ennek keretében rendelkezik a városközpont területein és intézményi területen elhelyezhető funkciók köréről, a zárt sorú beépítés megszakításáról, ezen területeken lakófunkció elhelyezhetőségének szabályairól és a magassági korlátozásról.

A 42-44. §-hoz

A különleges beépítésre szánt területekre vonatkozó előírásokat tartalmazza, meghatározza az oktatási, honvédségi és közösségi közlekedési területeken elhelyezhető funkciók körét.

A 45-50. §-hoz

A beépítésre nem szánt területeken belül a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat rögzíti.

Az 51-54. §-hoz

A beépítésre nem szánt területeken belül a zöldterületekre vonatkozóan fogalmaz meg előírásokat.

Az 55 és 56. §-hoz

A különleges beépítésre nem szánt zöldterületekre vonatkozó előírásokat rögzíti.

Az 57. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére és más rendeletek, rendelkezések hatályvesztésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

EGYSZERŰSÍTETT HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a **Budapest XI. kerület Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló rendeletének** várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

1. A rendeletalkotás várható társadalmi, gazdasági hatásai	A rendelet elfogadásával egyidőben feloldásra kerülnek a tervezési terület egy részét érintő változtatási tilalmak. A fővárosi jogszabályokhoz igazodó új építési szabályzat lehetővé teszi ezen frekventált és érzékeny terület visszafogott, a környezet adottságait figyelembe vevő fejlesztését és az épületállomány megújítását.
2. A rendeletalkotás várható költségvetési hatásai	A rendelet megalkotásának kimutatható költségvetési hatása nincs.
3. A rendeletalkotás várható környezeti és egészségügyi következményei	A környezet adottságait és beépítési karakterét figyelembe vevő, ahhoz illeszkedő új beépítések az épített környezet minőségét javítják.
4. A rendeletalkotás adminisztratív terheket befolyásoló várható hatásai	A rendelet adminisztratív teher változást nem eredményez.

5. A rendelet megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának várható következményei	A rendelet megalkotásának elmaradása esetén a 38/2017. (X. 25.) XI.ÖK rendelettel a Budapest XI. kerület, Villányi út – Dávid F. u. – Diószegi u. – Tas vezér u. által határolt területre elrendelt változtatási tilalom időbeli hatálya a törvény erejénél fogva lejár. Ezzel egyidejűleg ismét alkalmazhatóvá válna az adott területre 2015-ben elfogadott KVSZ módosítás, amely túlzott, a környezet meglévő beépítését kevésbé figyelembe vevő beépítési mutatókat és előírásokat tartalmaz.
6. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek	A rendelet többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítását nem igényli.
7. Egyéb információ	-