



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzatok megalkotása, valamint módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 2020-as évben megkezdte a kerület egészére vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát. Ennek első lépéseként 2020. első felében előzetes véleményezési eljárást folytattunk le, melynek során a kerületi lakosok, civil szervezetek megküldhették előzetes javaslataikat.

2020. december 1. napjától hatályos az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ), amely hét korábban hatályos KÉSZ területét foglalja magába.

Kerületi Építési Szabályzatok (a továbbiakban: KÉSZ) megalkotásának szükségessége

A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ezért ütemezetten valósul meg. 2021-ben tovább folytatódott a felülvizsgálat, melynek során elfogadásra került az Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2021. (V. 28.) önkormányzati rendelet.

A mostani ütemben a KÉSZ tervezetek két területre készültek el, melyek lehatárolása a következő:

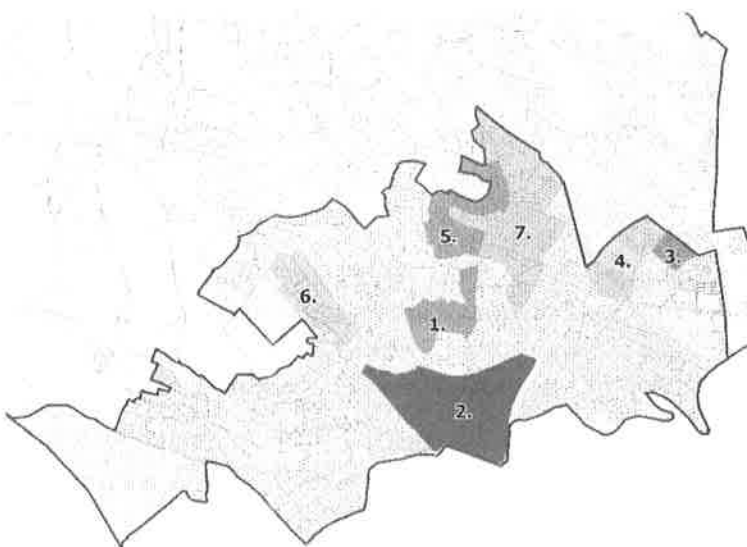
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kerülethatár (I. kerület felől) - Magyar jakobinusok tere - Kékgyögyó utca - Németvölgyi út - Stromfeld Aurél út - Orbánbegyi út - Szent Orbán tér - Nógrádi utca - Szendrő utca - 9716/10 hrsz. - 9814/1 hrsz. - Istenbegyi út - Istenbegyi lejtő - Zsolna utca - 9772/4 hrsz. - Trencsényi utca - 9871/6 hrsz. - Fogaskerekei vasút déli oldala - Fogaskerekei utca - Városmajor utca - Határőr út - Gaál József út - Városmajor utca - Csaba utca - Krisztina kert. - Kerülethatár (II. kerület felől) által határolt terület KÉSZ (a továbbiakban: **Kissvábhegy KÉSZ**),
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kerülethatár (Budaörs felől) - Nagykapos utca - Irbás árok - 9061/4 hrsz-ú telek keleti határa - 8892/7 hrsz-ú telek déli határa - Magas út - 8897/7 és 8896/2 hrsz-ú telek keleti határa - Tatárvirág utca - 8897/8 hrsz-ú telek keleti határa - Edvi Illés utca - 9150/5 hrsz-ú telek keleti határa - (9144/2) hrsz-ú közterület - Edvi Illés utca - 8888/3 hrsz-ú telek déli és keleti határa - 8862/1 hrsz-ú telek déli határa - Hegyhát út - Hegyhát lépcső - 9154/2 hrsz-ú telek déli határa - 9155/3 hrsz-ú telek déli, keleti, északi határa - 9154/2 hrsz-ú telek északkeleti határa - Farkasvölgyi út - 9240/8 hrsz-ú telek - Agancs út - Karthauzi utca - Mártonbegyi út - 9596 hrsz-ú telek déli határa - Költő utca - a 9598/3 hrsz-ú telek 9597/1 és a 9598/4 hrsz-ú telekekkel közös határa - Költő utca - Hableány utca - Tündér utca - Hangya utca - Pagony utca - Thomán István utca - Kakukk út - Tündér utca - Óra út - Diana utca - Diana köze - 9711/1 hrsz-ú telek déli határa - Szendrő utca - Nógrádi utca - Szent Orbán tér - Orbánbegyi út - Stromfeld Aurél út - Németvölgyi út - Királyhágó tér - Ugocsa utca - Kiss János altábornagy utca - Alkotás utca - Kerülethatár (XI. kerület felől) által határolt terület KÉSZ (a továbbiakban: **Dél-Hegyvidék KÉSZ**).



A tervezési területek jelentős részén most is vannak korábban elfogadott, hatályos KÉSZ-ek, melyek a következők:

Dél-Hegyvidék KÉSZ területén:

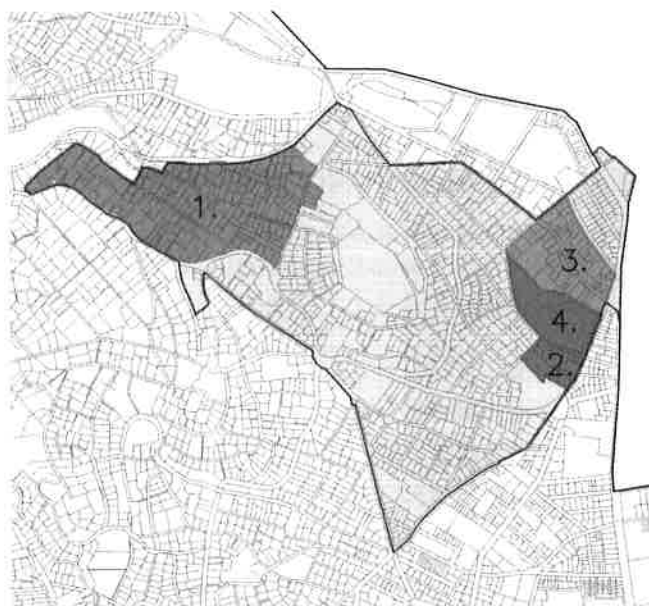
1. a Tállya utca – Méra utca környéke Kerületi Építési Szabályzatról szóló 19/2017. (V. 22.),
2. a Bürök utca – Farkasréti temető Kerületi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (V. 22.),
3. a Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 9/2018. (II. 28.),
4. a Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 23/2018. (VI. 15.),
5. a Kakukk út és környéke Kerületi Építési Szabályzatról szóló 30/2018. (IX. 24.),
6. a Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatról szóló 31/2018. (IX. 24.),
7. a Fodor utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 19/2019. (VI. 6.)



önkormányzati rendeletek.

Kissvábhegy KÉSZ területén:

1. a Zsolna utca - Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (V. 22.),
2. a Tóth Lőrinc - Ráth György utca - Kékgyólyó utca - K-Vke területfelhasználási egység által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 10/2018. (II. 28.),
3. a Maros utca - Magyar jakobinusok tere - Kékgyólyó utca - Ráth György utca - Roskovics utca - Gyógyfű utca - Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 52/2018. (XII. 17.),
4. a Kékgyólyó utca - Ráth György utca - Roskovics utca - Gyógyfű utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 8/2019. (III. 5.)



önkormányzati rendeletek.

A többi területre még a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete van hatályban.

A korábbi KÉSZ-ek különböző időszakokban készültek. Az egyszerűbb kezelhetőség érdekében a tizenegy szabályozási terv tervezési területét összevontuk, a szabályozási terveket azonos jelmagyarázattal egységesítettük, a rendeleteket pedig egységes fogalomhasználattal szerkesztettük egybe.



A rendelet-tervezetek az alábbi oldalon is megtekinthetők: <https://www.hegyvidek.hu/kesz-terv>. Az egyes területekhez tartozó megalapozó munkarészek a Városrendezési és Főépítési Irodán elérhetők.

Változtatási szándékok

A KÉSZ-ek készítésének oka a 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége. Fentiekén túl a KÉSZ-ek készítésének célja a hatályos kerületi településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a kerületi szabályozás felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével.

A tervezetekben tartalmilag a jelenleg hatályos előírások és paramétersorok, szabályozások élnek tovább, természetesen az új, magasabb rendű jogszabályok (TSZT 2017, FRSZ, valamint országos jogszabályok) fogalomrendszerének megfelelően.

Az előírások között, az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek KÉSZ rendelkezéseire hasonló módon, egységesítve a kerület még nagyobb területére vonatkozóan, kiemelt figyelmet fordítottunk a fenntarthatósági szempontok ösztönzésére, melyek érvényesítésével külön fejezet foglalkozik a rendeletekben, többek között a csapadékvíz-elvezetés, a hőszigetelés, a fenntartható üzemeltetést segítő gépészeti berendezések alkalmazása, zöldtető építése témakörében. Új előírások segítik a védett és műemlék épületek helyreállítását, valamint az újonnan épülő házaknál a lakások számának csökkentését, ezzel a terület terhelésének mérséklését.

Az Észak-Hegyvidék KÉSZ hibajavítása

A tervezetben a hatályos KÉSZ szövegében lévő elírás javítása és jogharmonizációs célú pontosítás történik.

Egyeztetési eljárás

A Kíssvábhegy KÉSZ és a Dél-Hegyvidék KÉSZ egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 36. §-a szerinti teljes eljárásban került lefolytatásra.

Az Észak-Hegyvidék KÉSZ hibajavításának egyeztetése a Korm. rendelet 42/A. § szerinti állami főépítési eljárásban került lefolytatásra.

A partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (II. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) meghatározott előírások szerint megtörtént. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a véleményezési eljárást elektronikus úton folytattuk le.

A környezeti vizsgálat szükségessége az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a terv várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el. Ennek megfelelően és a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§-ában foglaltak alapján az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat elkészítését.

A véleményt adó államigazgatási szervek (Budapest Főváros Kormányhivatala- Állami Főépítész; Budapest Főváros Kormányhivatala – Földhivatali Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala –



Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala - Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Pest Megyei Kormányhivatal – Élelmiszerláncbiztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal – Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Egészségügyi Központ - Országos Tisztifőorvos, Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály) nyilatkozatai alapján fenti KÉSZ-ekhez környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében és 42. § (1) bekezdésében, valamint az Ör. 5. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – a szakmai indoklás figyelembevételével – az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága a 123/2021. (XI.24.), 124/2021. (XI.24.), és 125/2021. (XI.24.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatával döntött. A tervek a Bizottsági döntésnek megfelelően véglegesítésre kerültek, valamint az Állami Főépítész asszony részére szakmai véleményezésre megküldtük.

A KÉSZ-ek alapvető szempontjainak összeállítása során figyelembe vettük a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelete 24. § (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezetek a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthetők a Képviselő-testület elé.

A hatásvizsgálatot az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, a Tulajdonosi és Városfejlesztési, valamint a Zöld Bizottságnak. A Bizottságok véleményéről, valamint az Állami Főépítész záró szakmai véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztéshez 1 – 3 mellékletekként csatolt rendeletek megalkotására. Az előterjesztéshez csatolom a rendelet-tervezetek rövid indokolását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot és a rendeletalkotási javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a

- a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról,
- a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról,
- az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról

szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének megalkotásához a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményére figyelemmel környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Rendeletalkotási javaslatok:

1. A Képviselő-testület a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)



2. A Képviselő-testület a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

3. A Képviselő-testület az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2021. december „03”;

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Mellékletek:

- 1a. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ
- 1b. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ szabályozási terve
- 1c. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ indoklás
- 2a. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ
- 2b. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ szabályozási terve
- 2c. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ indoklás
- 3a. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítása
- 3b. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítása indoklás
4. melléklet: Állami főépítész záró szakmai véleménye
5. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2021. (...) önkormányzati rendelete
Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I.FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet területi hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kerülethatár (I. kerület felől) - Magyar jakobinusok tere - Kékgolyó utca - Németvölgyi út - Stromfeld Aurél út - Orbánhegyi út - Szent Orbán tér - Nógrádi utca - Szendrő utca - 9716/10 hrsz. - 9814/1 hrsz. - Istenhegyi út - Istenhegyi lejtő - Zsolna utca - 9772/4 hrsz. - Trencsényi utca - 9871/6 hrsz. - Fogaskerekű vasút déli oldala - Fogaskerekű utca - Városmajor utca - Határőr út - Gaál József út - Városmajor utca - Csaba utca - Krisztina krt. - Kerülethatár (II. kerület felől) által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendeletben meghatározott eltérésekkel együtt kell alkalmazni

(3) A rendeletet Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

1. *Angolakna*: Az épület földfelszín alatti, de ablakkal rendelkező helységeinek megvilágítására szolgáló akna, mely az ablak előtt a terepszint alá süllyesztve helyezkedik el. Segítségével a helyiség szellőztethető illetve bizonyos fokú természetes megvilágítás érhető el.
2. *Apartmanház*: olyan szállás jellegű épület, amelyben az ágyak több mint 80 %-a berendezett és felszerelt háló és nappali szobával, valamint konyhával rendelkező apartmanban található.

3. *Belső Zóna:* Városmajor utca – Kék Golyó utca – Németvölgyi út – Stromfeld Aurél út - Jagelló út – XI. kerületi közigazgatási határ – I. kerületi közigazgatási határ – II. kerületi közigazgatási határ által közre zárt terület, valamint a határoló közterületekhez kapcsolódó telkek.
4. *Eredeti építéskori állapot:* Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
5. *Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
6. *Gyalogos kapcsolat:* Sétányszerű, a területet feltáró, szerkezeti jelentőségű, döntően gyalogos használatú és erre alkalmas kialakítású, közhasználat céljára időszakosan megnyitott útvonal.
7. *Gyalogos út:* A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
8. *Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyepoptó növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
9. *Hegyvidéki zóna:* a közigazgatási terület Belső zónán kívül eső területe.
10. *Intenzív zöldtető:* Legalább 41 cm termőréteg vastagságú, gyepszinten zárt, cserje és/vagy lombkoronaszinttel is rendelkező, növényekkel borított tetőkert, amely emberi tartózkodásra is alkalmas.
11. *Kapubeajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
12. *Kiszolgáló épület:* a főrendeltetés kiegészítésére szolgáló épület, beleértve az önálló gépjárműtároló épületet is.
13. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, magánút, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
14. *Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal:* olyan vonal, amelyen az épület adott homlokzati hosszának minimum 70%-ának kell állnia úgy, hogy takaratlan tűzfal ne alakuljon ki.
15. *Parkolólemez:* Olyan parkolásra alkalmas fedetlen acélszerkezet, amelynek teljesen nyitottak az oldalai, pusztán a szerkezeti és a balesetvédelem miatt szükséges elemek alkotják.
16. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
17. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a műszakilag szükséges kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
18. *Terepszint alatti beépítés:* a telken álló épület csatlakozó terepszinthez viszonyított 1,00 m alatti részeinek vízszintes vetületi területe.
19. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
20. *Vendéglátó terasz:* Épület vendéglátási egységéhez tartozó kültéri fogyasztótér.
21. *Védett épület:* A műemlék és a helyi védett épületek gyűjtőfogalma.
22. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tevő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (Műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

II.FEJEZET FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások

3. § Védett épületek esetében kizárólag az eredeti építéskori állapotnak megfelelő teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció megvalósíthatósága érdekében a beépítési paraméterek túlléphetők a rekonstruálandó épületre vonatkozóan. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zártosuló épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

4. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.^o

5. § Olyan telken, amelyen védett épület áll, az építési övezetben, övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az építési övezetre, övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.

4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

6. § (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) A zajhatással járó gépészeti berendezést oldalkertben nem lehet elhelyezni.

(3) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható a beépítési magasság számítása során.^o

(4) Zárt csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) kialakítása esetén a csapadékvíz tározó tartály alapterületével a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított terepszint alatt beépíthető alapterület növelhető, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján számított zöldfelület terület csökkenthető.

(5) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.

(6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártosulóan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

5. Lakásszám csökkenését elősegítő előírások

7. § Az Lk-2 jelű építési övezetek telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 150 m²-t, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.

6. Utcakép megújulását elősegítő előírások

8. § Bővítéssel járó tetőtér beépítés esetén a tetőtér beépítést is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján – az egyéb szinteken kialakított szintterülettől és a meglévő beépítettségtől függetlenül – a 2. melléklet szerinti bónuszérték akkor érvényesíthető, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a tetőtér beépítéssel érintett épület utcai homlokzatának helyrehozatalára vonatkozóan.

^o BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

7. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

9. § (1) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos legalább egyoldali fasor kialakításának lehetőségét, amennyiben azt a meglévő beépítés, a domborzati adottságok, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigénye lehetővé teszi.

(2) Az *1. mellékleten* Telepítendő fasorral jelölt útszakaszokon a fasorokat meg kell tartani és a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával ki kell egészíteni, illetve az átépítésre kerülő közterületeken telepíteni kell.

(3) Az *1. mellékleten* jelölt Közterület zöldfelületként megtartandó területének legfeljebb 20%-án létesíthető burkolt felület.

8. A terepalakításra vonatkozó előírások

10. § (1) Ha az *1. melléklet* máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel változtatható meg az alábbi esetekben, a (2)-(4) bekezdések és a 67. § figyelembevételével:

a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, vagy eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 – műszaki szükségzerűség esetén legfeljebb 6,0 - méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

(5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

9. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

11. § (1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(2) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(3) A 20 férőhelyesnél nagyobb kapacitású felszíni parkolók esetében kizárólag szilárd burkolat, az ennél kevesebb kapacitásúak esetében vízáteresztő burkolat is alkalmazható.

(4) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

10. A csúszásveszélyes területekre vonatkozó rendelkezések

12. § Csúszásveszélyes területeken a föld alatti közművezetékek csak védőcsövezéssel létesíthetők.

11. A táj és természeti környezet védelme

13. § Az *1. mellékleten* jelölt Szerkezeti jelentőségű megtartandó fasor egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

12. A zöldfelületek kialakítása

14. § (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson.

(2) Az újonnan kialakított parkolók – kivéve parkolólemez - összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényzónákban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek telkének kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldsapként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10 %-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

(6) Az 1. mellékletben jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelület területének legalább 50%-án zöldfelületet kell létesíteni.

13. Közművekre vonatkozó általános előírások

15. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok meglévő faállományt veszélyeztetnek, akkor a közművek szakszerű kiszakaszolásával, lezárásával és betömődékelésével kell biztosítani a hosszabb távú stabilitását. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(4) A zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak földalatti elhelyezéssel lehet elhelyezni.

16. § A területen közműpótló műtárgy létesítése és használata tilos.

14. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

17. § (1) A csapadékvíz elvezetését jelenleg egyesített rendszerű csatornahálózat biztosítja, a területen a csapadékvíz szikkasztása tilos.

(2) Az egyesített rendszerű csatornahálózat rekonstrukciója esetén annak elválasztottá történő átépítését vizsgálni kell.

(3) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak helyi tisztítás után lehet a közcsatornába kiengedni.

(4) Új építési és burkolási tevékenység során megnövekedett csapadékvizzel a szállítórendszert terhelni nem lehet, annak a helyi vízviszatarthatását meg kell oldani. A helyi vízviszatarthatására egyedi záportárolót kell létesíteni, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvíz továbbszállítását a közcsatorna hálózattal megoldani, a közcsatorna hálózat üzemeltetője által előírtak figyelembe vételével.

18. § A közcsatorna hálózatba történő bevezetéshez szükséges hálózat üzemeltetői előírás hiányában új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén minden megkezdett 20 m² burkolt felület növekedés után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni, amelyből késleltetve és fékezetten kell a csapadékvizek továbbszállítását a közcsatorna hálózat felé megoldani.

15. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

19. § Új önálló üzemanyagtöltő állomás és autómóso a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

III.FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

16. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

20. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu jelű övezetek és a 3. melléklet szerinti kerületi gyűjtőutak járdáin építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

21. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu jelű övezetek és a 3. melléklet szerinti kerületi gyűjtőutak járdáin a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

IV.FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

17. Telekalakítás

22. § Nyúlványos telek nem alakítható ki.

23. § (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

(4) Tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a tervezett szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti településrendezési szerződés alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával csökken.

(5) Meglévő telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.

(6) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telek megosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

24. § Amennyiben szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megengedett rendeltetések számát a csökkentés nélküli eredeti telekméret alapján kell számítani.

25. § (1) A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki. Az övezetben, építési övezetben meghatározott paraméterek a 24.§, 25.§ szerint korrigálhatók.

(2) Az építési övezetek, övezetek megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

18. Településrendezési szerződés

26. § Lk-2 jelű építési övezetekben, amennyiben az ingatlan kizárólag Kt-Kk jelű közútról közelíthető meg, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetések elhelyezése csak az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján lehetséges, kivéve önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok esetében.

V.FEJEZET

A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

19. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

27. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, az alábbi előírások figyelembevételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Új épület építéskor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:

a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkolólemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,

c) ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek területe nem éri el a 300 m²-t,

d) az építési telken lévő védett épület vagy a külön rendeltben meghatározott helyi védett fa és az 1. mellékletben jelölt Megtartandó fás növényállomány, Szerkezeti jelentőségű megtartandó fasor miatt telken belül gépjármű korlátozottan helyezhető el.

e) építési telken meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetési egység szám változása és rendeltetésmódosítása esetén a zöldfelület meglévő mértéke nem teszi lehetővé további gépjárművek telken belüli elhelyezését.

(5) Óvodák és általános iskolák rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóinak 50%-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként kell kialakítani, mely megvalósulása esetén az építési övezet által előírt zöldfelület megengedett legkisebb értéke 5%-kal csökkenthető.

(6) Zárt sorú beépítési módú építési telken a meglévő többszintes épület közterülethez kapcsolódó szintjein, az érintett közterület felé eső rendeltetési egységekben kialakításra kerülő, együttesen legfeljebb 150 m² kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés esetén személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(7) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

28. § Támfalgarázs csak teremgarázként létesíthető, támfalgarázs-sor nem alakítható ki, kivéve a meglévő támfalgarázs-sorok hiányzó, közbülső elemeinek kialakítását.

20. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

29. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához 200 férőhelyenként kell autóbuszok rendszeres forgalma esetén elhelyezési kötelezettséget biztosítani telken belül. Rendszeres forgalomra kell számítani:

- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,
- b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
- c) 300 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő várakozóhely mennyiség megtartása mellett.

(3) A keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

- a) az építési telek számára az autóbusz ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,
- b) az építési telek meglévő beépítése miatt a telken belül létesítendő autóbusz várakozó hely számára közúti csatlakozás nem biztosítható,
- c) az építési telken lévő, védett épület vagy növényzet miatt telken belül létesítendő várakozóhely nem helyezhető el.

21. Tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

30. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 150 méter gyaloglási távolságon belül is biztosítható, amennyiben fennáll az 29.§ (6) szerinti állapot, vagy az 29.§ (4) a)-e) korlátozások valamelyike.

22. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások

31. § (1) A Belső zóna területén minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.

(2) A Hegyvidéki zóna területén a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

23. Magánutakra vonatkozó előírások

32. § (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető, kivéve az 1. mellékleten Magánút létesíthető jellel jelölt területen.

(2) Magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek magánúttal közös telekhatára közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

24. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása

33. § (1) Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek (kapubeajtó, útsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.

(2) A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

25. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

34. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, útsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejárattal - az 1. mellékleten jelölt parkolólemez kivételével - kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 300 férőhely parkoló kapacitás alatt egy közös ki- és bejárat elegendő, kivételt képez ez alól a nevelési, oktatási és egészségügyi rendeltetési egység.

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani.

(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubeajtó, útsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubeajtó, az útsatlakozás telken belül kialakítható:

a) jármű lift alkalmazásával,

b) legfeljebb 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

26. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

35. § A metró védelmi zónájába eső telkek beépítése során meg kell felelni a Fővárosi Tanács V.B. 125592-125593/74 és 120988/76 előírásaiban foglaltaknak.

27. A légiközlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

36. § Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, honvédelmi, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

VI.FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

28. A beépítésre vonatkozó általános előírások

37. § (1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) rendezett terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladékartály-tároló,
- f) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- g) előlépcső,
- h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,
- i) garázst kiszolgáló alagút,
- j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény,
- k) az *1. mellékleten* jelölt parkolólemez helyezhető el.

(3) Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

38. § Az *1. mellékleten* feltételhez kötött szabályozási vonallal jelölt területek közterületből kikerülhetnek és az építési telek részévé válhatnak, ha az érintett tulajdonosok – a közterület tulajdonosa és az ingatlan tulajdonosa – megegyeznek az érintett területek átadásában, átvételében. Megegyezés hiányában a közterületről az ott létesített építményeket el kell bontani.

39. § Lakó funkciót is tartalmazó épület megvalósítása esetén a legfelső építményszint zárófödémének a rendezett terepcsatlakozástól a homlokzat síkjában mért távolsága és az adott homlokzat magasságának különbsége egyik oldalon sem haladhatja meg az 5,0 métert.

40. § Meglévő gépjárműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m² alapterületet meg nem haladó,
- b) a zártosan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló
- c) áthelyezett

gépjárműtároló helyiség esetében, ha a módosítást követően megmaradó járműtárolók száma a telekre előírt parkoló számot teljesíti.

41. § (1) A rendeltetési egység elválaszthatatlan részét képezi a hozzá tartozó személygépjármű férőhely.

(2) A parkolási szintterületi mutató értékébe terepszint feletti gépjárműtároló kialakítás esetén csak a *4. melléklet* alapján számított személygépjárművek számáig, személygépjárművenként legfeljebb 35 m² számítható be.

42. § (1) Amennyiben az ingatlanon a meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja az építési övezet szerint kialakítható rendeltetési egységek maximális számát, a rendeltetési egységek számának módosítása abban az esetben megengedhető, ha a módosítást követően a rendeltetési egységek száma csökken.

(2) Amennyiben az ingatlanon a meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja az építési övezet szerint kialakítható rendeltetési egységek maximális számát, a meglévő rendeltetés módosítható, ha a tervezett rendeltetés az építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel és amennyiben a környezeti terhelés csökken, a szükséges parkolószám csökken.

43. § (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiszolgáló épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 méter lehet.

44. § Apartmanház létesítése esetén a létrehozható apartmanok száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

29. Az ikres beépítési módra vonatkozó előírások

45. § (1) Az ikres beépítésű építési övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, valamint új épületet meglévő ikerház-félhez csatlakozóan építeni úgy lehet, hogy a közterület felőli építési vonal azonos legyen.

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az 1. mellékleten ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

30. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

46. § (1) A lakóterületeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső, telekhatártól mért 50%-a, melynek nem részei az elő- és oldalkertek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsi vélemény, vagy főépítési konzultáció alapján - az egyéb övezeti paraméterek betartása mellett - lehet eltérni

a) az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében,

b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,

c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,

d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,

e) több épület elhelyezése esetén,

f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,

g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,

h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,

i) meglévő épület bővítése esetén,

j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő.

(3) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a.

(4) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az 1. mellékleten ettől eltérő Építési hely nincs jelölve.

31. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások

47. § (1) A zárt sorú beépítésű területeken a garázkapuk összes szélessége nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(2) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben az 1. mellékleten Építési hely, Építési vonal ezt másképp nem jelöli.

(3) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési hely – amennyiben az 1. melléklet azt másképp nem jelöli – a telek átlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-a, amelyen kívüli telekrészen új épület, épületrész nem építhető, kizárólag meglévő épület alapterülete bővíthető akadálymentesítésre szolgáló legfeljebb 12 m² alapterületű építményrész hozzáépítésével. Amennyiben az 1. melléklet előkertet határoz meg, a fenti 50 %-on kívüli telekrész mértéke az előkert méretével csökken.

(4) Zárt sorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.

(5) Zárt sorú beépítési módú területeken telekhatárokon áthúzódó, terepszint alatti teremgarázs létesíthető.^o

^o BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

48. § (1) A 2. mellékletben előírt párkánymagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ha
a) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb és

b) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a párkánymagasság az épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagasságának értéke lehet.

49. § Belső udvarokban kizárólag térszín alatti új parkoló létesíthető, melynek megközelítése is csak fedett, hangszigetelt kivitelben készülhet.

50. § Meglévő épület tetőterének, vagy lapostetős épület magastetős ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének minden teljes 125 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 125 m²-nél kisebb bruttó alapterület esetén 1 db új rendeltetési egység hozható létre.

32. Melléképítmények elhelyezése

51. § (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m² összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) zászlótartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) zászlótartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m² alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

VII.FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

33. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

52. § Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó nem helyezhető el.

34. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

53. § Önálló, közhasználatú építményként kialakított mélygarázs létesíthető különböző övezetek alatt átnyúlóan is.^o

^o BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII.FEJEZET

NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Ln)

35. Nagyvárosias lakóterületek általános előírásai (Ln)

54. § (1) Az Ln jelű építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

(2) Az Ln jelű építési övezetekben amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (1) bekezdés szerintit, az épületek bővítése, beépítési paramétereiket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(3) Az Ln jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 29. § (3) bekezdés figyelembe vételével. Az önálló gépjárműtároló épületet a (1) bekezdésben foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) Az Ln jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

55. § (1) Az Ln jelű építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein az érintett közterület felől megközelíthető rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

(2) Az Ln jelű építési övezetekben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

36. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (Ln-1)

56. § (1) Az Ln-1 jelű építési övezetek területén elhelyezhető épületekben a lakó rendeltetésen kívül

a) nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti,

c) nevelési, oktatási,

d) egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) szállás jellegű,

g) igazgatás, iroda

h) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az Ln-1 jelű építési övezetek területén a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület nem helyezhető el.

57. § Az Ln-1 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

37. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (Ln-2)

58. § (1) Az Ln-2 jelű építési övezetek területén elhelyezhető épületekben a lakó rendeltetésen kívül

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti,

- c) nevelési, oktatási,
 - d) egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) szállás jellegű,
 - g) igazgatás, iroda
 - h) sport
- rendeltetés helyezhető el.

Az Ln-2/KS-I építési övezet területén a lakás rendeltetés nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35 %-át.

59. § (1) Az Ln-2/KS-1, Ln-2/KS-2, Ln-2/KS-3, Ln-2/KS-4, Ln-2/KS-5 és Ln-2/KS-6 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

(2) Az Ln-2/KS-7, Ln-2/KS-8, Ln-2/KS-9 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

60. § Az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

IX.FEJEZET

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Lk)

38. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületekre vonatkozó előírások (Lk-2)

61. § (1) Az Lk-2/KS-1, Lk-2/KS-2, Lk-2/KS-3, Lk-2/KS-4, Lk-2/KS-5, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-10, Lk-2/KS-11, Lk-2/KS-12, Lk-2/KS-13, Lk-2/KS-14 és Lk-2/KS-IK jelű építési övezetekben

- a) lakó,
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) Lk-2/KS-8 jelű építési övezetben lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

(3) Az Lk-2/KS-8 jelű építési övezetben a lakófunkció nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át.

(4) Az Lk-2/KS-9 jelű építési övezetben az övezetre vonatkozó 0,6 szintterületi értékig lehet lakófunkciót elhelyezni.

(5) Az Lk-2/KS-14 jelű építési övezetben az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, a helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

(6) Az Lk-2/KS-AI jelű építési övezetek területén kizárólag
a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási,
- h) iroda,
- i) sport

rendeltetés helyezhető el.

Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

(7) Az Lk-2/KS-6 jelű építési övezet területén

- a) lakó
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltató,
- c) iroda

rendeltetés helyezhető el.

Lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

(8) Az Lk-2/KS-7 jelű építési övezet területén

- a) lakó
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltató

rendeltetés helyezhető el.

Lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

(9) Az Lk-2/KS-AI3, Lk-2/KS-AI4, Lk-2/KS-AI5, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-9 jelű építési övezetekben a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel növelhető. A szintterületi mutató növelésének mértéke azonban nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értékének 20%-át.

62. § Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-AI3, Lk-2/KS-AI4, Lk-2/KS-AI5, Lk-2/KS-AI6 jelű építési övezetekben új épület elhelyezése esetén a szükséges parkoló férőhelyek legalább 50%-át épületben, terepszint alatt kell elhelyezni, kivételt képez ez alól az alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység 20 parkoló férőhelyig.

63. § Az Lk-2/KS-9 építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- a) Az építési övezetben irodai és közhasználatú építmény önálló telken történő elhelyezése esetén a legnagyobb megengedett beépítés mértéke 30%.
- b) Az építési övezet telkein létesíthető terepszint alatti létesítmények az övezet belső telekhatárain egymással összeépíthetők és összenyithatók.^o A terepszint alatti létesítményekre vonatkozóan az elő-, hátsó- és oldalkert minimális mérete 0,0 m, kivéve az övezethatár felé eső elő-, oldal- és hátsókertet.
- c) Elő-, oldal- és hátsókertben a terepszint alatti létesítmények megközelítését, kiszolgálását, működtetését biztosító építmények, berendezések elhelyezhetők, kivéve az övezethatár felé eső elő-, oldal- és hátsókertet.
- d) Az építési övezetben az épületegyüttes elhelyezése során biztosítani kell a zöldfelületek telekhatároktól független, összefüggő, hálózatszerű kialakulását, a szomszédos építési övezetek zöldfelületéhez történő kapcsolódást.

64. § (1) Az Lk-2/KS-1, Lk-2/KS-4, Lk-2/KS-IK jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

(2) Az Lk-2/KS-2, Lk-2/KS-3, Lk-2/KS-5, Lk-2/KS-10, Lk-2/KS-11, Lk-2/KS-12, Lk-2/KS-13 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

^o BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

(3) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/KS-AI és Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-14 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/KS-AI és Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-14 építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – a (7) bekezdés figyelembevételével - telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 29. § (3) bekezdés szerinti esetekben.

(6) Az Lk-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (5) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(7) Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-AI3, Lk-2/KS-AI4, Lk-2/KS-AI5, Lk-2/KS-AI6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9 jelű építési övezetek területén a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület nem helyezhető el.

(8) A (6) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (3) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

65. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 építési övezetekben az 1000 m²-t.

66. § A 10. § (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 5,0 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló sávban, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 5,5 m-rel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.

67. § Az Lk-2 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

X.FEJEZET

VÁROSKÖZPONT TERÜLETE (Vt-V)

39. Városcsözpont területekre vonatkozó előírások (Vt-V)

68. § (1) A Vt-V/KS-1 jelű építési övezetek területén elhelyezhető épületekben a lakó rendeltetésen kívül

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A Vt-V/KS-1 jelű építési övezetek zártisorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetőek el.

69. § (1) A Vt-V/KS-2 jelű építési övezetek területén elhelyezhető épületekben

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

(2) A Vt-V/KS-2 jelű építési övezetben a földszinten és az első emeleti szinten a beépítés mértéke elérheti a 90%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény kerül kialakításra. A 20%-os legkisebb megengedett zöldfelületen belül 10% biztosítása zöldtetővel is engedélyezhető.^o

70. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Vt-V jelű építési övezetekben a 1000 m²-t.

71. § Az Vt-V jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 4. pontja* tartalmazza.

XI.FEJEZET

INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)

40. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területekre vonatkozó előírások(Vi-2)

72. § (1) A Vi-2/KS-4, Vi-2/KS-5, Vi-2/KS-9 jelű építési övezetek területén

a) lakó

b) igazgatási,

c) nevelési, oktatási,

d) egészségügyi, szociális,

e) hitéleti,

f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

g) kulturális, közösségi szórakoztató,

h) iroda,

i) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vi-2/KS-1, Vi-2/KS-2, Vi-2/KS-3, Vi-2/KS-6, Vi-2/KS-7, Vi-2/KS-8 jelű építési övezetek területén

a) lakó

b) igazgatási,

c) nevelési, oktatási,

d) egészségügyi, szociális,

e) hitéleti,

f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

g) kulturális, közösségi szórakoztató,

h) iroda,

i) sport

rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezetek területén elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át.

(3) Vi-2/KS-1, Vi-2/KS-2, Vi-2/KS-3, Vi-2/KS-6 jelű építési övezetekben lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

73. § A Vi-2/KS-4 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

^o BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

74. § Az Vi-2/KS-5, Vi-2/KS-7, Vi-2/KS-8 jelű építési övezetek területén új épület elhelyezése esetén a szükséges parkoló férőhelyek legalább 50%-át épületben, terepszint alatt kell elhelyezni, kivételt képez ez alól az alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység 20 parkoló férőhelyig.

75. § Vi-2 jelű építési övezetekben legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

76. § A Vi-2 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

XII.FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLET (K)

41. Egészségügyi területre vonatkozó előírások (K-Eü)

77. § Az építési övezet területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

78. § Az építési övezet területén az építési hely a telek egésze.

79. § A K-Eü jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

42. Vízkezelési területre vonatkozó előírások (K-Vke)

80. § (1) Az építési övezet a vízbeszerzési és víztárolási létesítmények elhelyezésére szolgál.

81. § A vízkezelési területre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XIII.FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

43. Közlekedési területek általános előírásai

82. § (1) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(2) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

83. § (1) Közlekedési területen épület elhelyezhető, mely a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, valamint a közlekedést kiszolgáló igazgatás, iroda rendeltetést tartalmazhat.

(2) A közlekedési területeken legfeljebb 25 m² alapterületű építmény, maximum a telek területének 10%-áig, maximum 3,0 méter beépítési magassággal helyezhető el.

44. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

84. § (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-3 övezetek területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.

(3) A KÖu-3 jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 84. § figyelembevételével.

45. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

85. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-4 jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 84. § figyelembevételével.

46. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

86. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó, kerületi gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A kerületi gyűjtőutakat a 3. melléklet tartalmazza.

(3) 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

(4) A Kt-Kk jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 84. § figyelembevételével.

(5) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

47. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

87. § (1) Az övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) A Kt-Kgy jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 84. § figyelembevételével.

(3) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedhető.

XIX. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

48. Zöldterületekre vonatkozó általános rendelkezések

88. § A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárva tartást.

49. Közpark területe (Zkp/Kk/KS, Kt-Zkk/KS)

89. § (1) Az övezetek területén a következő építmények helyezhetők el:

- a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- c) vendéglátó épület,
- d) nyilvános illemhely.

(2) Az övezetek területén gépjárműforgalmi kapcsolat csak az 1. mellékleten kijelölt helyen valósítható meg.

(3) A Zkp/Kk/KS övezetben sportterület a teljes terület legfeljebb 20%-án létesíthető.

(4) Az övezet területén kutyafuttató elhelyezhető és lekeríthető.

90. § A zöldterületekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja határozza meg.

XX. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

50. Közjóléti erdőterület (Ek)

91. § (1) Az övezet területén

- a) a vendéglátó épület,
 - b) a szabadidő eltöltés,
 - c) a pihenés, a testedzés (erdei tornapálya, télisport pálya) építményei,
 - d) az ismeretterjesztés építményei,
 - e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - f) a turizmust szolgáló építmények
- helyezhetők el;

(2) építmények csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, égetett téglák, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) és legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthetők.

(3) a telek területének legfeljebb 20%-a lehet közhasználat elől elzárt terület és nem haladhatja meg a 4000 m²-t.

92. § A közjóléti erdőterületek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja határozza meg.

NEGYEDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

51. Záró rendelkezések

93. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

94. § Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1s) bekezdéssel:

„(1s) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek Kerülethatár (I. kerület felől) - Magyar jakobinusok tere - Kékgolyó utca - Németsvölgyi út - Stromfeld Aurél út - Orbánhegyi út - Szent Orbán tér - Nógrádi utca - Szendrő utca - 9716/10 hrsz. - 9814/1 hrsz. - Istenhegyi út - Istenhegyi lejtő - Zsolna utca - 9772/4 hrsz. - Trencsényi utca - 9871/6 hrsz. - Fogaskerekű vasút déli oldala - Fogaskerekű utca - Városmajor utca - Határőr út - Gaál József út - Városmajor utca - Csaba utca - Krisztina krt. - Kerülethatár (II. kerület felől) által határolt területére.”

52. Hatályon kívül helyező rendelkezések

95. § Hatályát veszti

- a) a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 23/2017. (V. 22.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete,
- b) a Maros utca – Magyar Jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 52/2018. (XII. 17.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete,
- c) a Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 8/2019. (III. 5.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete,
- d) a Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke területfelhasználási egység által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 10/2018. (II. 248) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete.

1. melléklet: Szabályozási terv

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkánymagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-1/ KS-1	1000	-	-	Z	45 75 ^S	35 15 ^S	80	2,4 4,0 ^S +(0,65, 0,75 ^S) ^T	1,0	12,5	20,0
3.	Ln-1/ KS-2	1000	-	-	Z	40 75 ^S	40 15 ^S	80	2,4 4,4 ^S +(0,60, 0,75 ^S) ^T	1,0	12,5	17,0

^S Saroktelek esetén alkalmazható

^T Tetőtér beépítés esetén a 8.§ alapján alkalmazható bónuszérték

2. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkánymagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/ KS-1	450	-	-	Z	65	15	90	2,40	1,00	12,5	13,5
3.	Ln-2/ KS-2	1000	-	-	Z	40 (75 ^S)	40 (15 ^S)	80	2,40 (4,40 ^S) +(0,30, 0,75 ^S) ^T	1,00	12,5	17,0
4.	Ln-2/ KS-3	1000	-	-	Z	60	20	100	3,60	1,2	12,5	20,0
5.	Ln-2/ KS-4	1000	-	-	Z	45 (75 ^S)	35 (15 ^S)	80	2,40 (4,00 ^S) +(0,35, 0,75 ^S) ^T	1,00	12,5	20,0
6.	Ln-2/ KS-5	1000	-	-	Z	80	10	100	2,70	1,00	12,5	17,0
7.	Ln-2/ KS-6	1000	-	-	Z	30 (60 ^S)	50 20 ^S	65	1,6 3,0 ^S +(0,30, 0,60 ^S) ^T	0,75	12,5	16,0

^S Saroktelek esetén alkalmazható

^T Tetőtér beépítés esetén a 8.§ alapján alkalmazható bónuszérték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/ KS-7	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,5	0,4	5,5 ^o	7,5 ^o
3.	Ln-2/ KS-8	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,65	0,4	5,5 ^o	9,0 ^o
4.	Ln-2/ KS-9	1000	20	30	SZ	30	60	40	0,7 (+0,15 ^k)	0,4	5,5 ^o	10,5 ^o
5.	Ln-2/ KS-I	10 000	-	-	SZ	10	60	20	0,35	0,4	7,5 ^o	10,5 ^o

^k Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén

^o BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-2/ KS-1	1000	20	30	SZ	15	65	20	0,35	0,15	3,5	6,5
3.	Lk-2/ KS-2	1000	20	30	SZ	20	60	25	0,45	0,20	5,5	6,5
4.	Lk-2/ KS-3	2000	24	-	SZ	10	70	15	0,25	0,10	4,0	6,5
5.	Lk-2/ KS-4	3000	20	30	SZ	15	65	20	0,30	0,15	4,5	6,5
6.	Lk-2/ KS-5	4000	30	-	SZ	10	70	15	0,25	0,10	4,0	6,5
7.	Lk-2/ KS-6	2000	-	-	SZ	50	35	60	1,5 2,0 ^{l,sz}	1,0	7,5	10,5
8.	Lk-2/ KS-7	800	-	-	SZ	65 ^o	20	100	2,2	1,0	4,5	9,0
9.	Lk-2/ KS-8	10 000	-	-	SZ	10	60	20	0,35	0,15	7,5	10,5
10.	Lk-2/ KS-9	1500	-	-	SZ	25/30 ^l	40	50	0,6 (+0,15) ^l	0,30	4,5	10,5
11.	Lk-2/ KS-10	1000	20	30	SZ	20	60	25	0,5	0,20	5,5	7,5
12.	Lk-2/ KS-11	1000	20	30	SZ	20 (+10 ^{l,N1})	50	40	0,5 (+0,25 ^{l,N1})	0,25	5,5	7,5 (+1,5 ^{l,N1})
13.	Lk-2/ KS-12	1000	20	30	SZ	20	60	25	0,75	0,20	5,5	9,0
14.	Lk-2/ KS-13	1000	20	30	SZ	25	60	30	0,6 (+0,1 ^l)	0,25	5,5	8,5
15.	Lk-2/ KS-14	1000	-	-	SZ	20	60	25	0,65	0,20	5,5	7,5
16.	Lk-2/ KS-14	500	15	30	IK	15	65	20	0,30	0,15	3,5	6,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
	KS-IK											
17.	Lk-2/ KS-AI1	2000	20	30	SZ	15	65	20	0,30	0,15	3,5	6,5
18.	Lk-2/ KS-AI2	4000	20	30	SZ	30	25	65	0,4 (+ 0,70) ¹	0,15	3,5	9,0
19.	Lk-2/ KS-AI3	1000	-	-	SZ	25	50	35	0,6	0,25	3,5	7,5
20.	Lk-2/ KS-AI4	2000	-	-	SZ	25	60 40 ^{TSZ}	35	0,7	0,25	5,5	7,0 9,0 ^{TSZ}
21.	Lk-2/ KS-AI5	2000	-	-	SZ	30	40	35	0,8	0,25	5,5	8,5
22.	Lk-2/ KS-AI6	1000	-	-	SZ	30	50	50	0,75	0,30	4,5	10,5
23.	Lk-2/ KS-AI7	1000	-	-	SZ	35	35	40	0,75	0,40	5,5	7,5

^{TSZ} Településrendezési szerződés megkötése esetén

^{NT} Településrendezési szerződés megkötése és a földszinten kizárólag intézményi funkciót tartalmazó épület esetében felhasználható érték

^T Tetőtér beépítés esetén a 8.§ alapján alkalmazható bónuszérték

¹ Iroda és közhasználatú építmény elhelyezése esetén felhasználható érték

^o BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

4. Városcsözpont terület (Vt-V)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkánymagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vt-V/ KS-1	1000	-	-	Z	40	40	80	2,0 +(0,3) ^T	2,0	12,5	13,5
3.	Vt-V/ KS-2	3000	-	-	Z	80 90*	20	100	4,5	2,0	18,0	22,5

^T Tetőtér beépítés esetén a 8.§ alapján alkalmazható bónuszérték

* 69.§ (2) bekezdés alapján

5. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/KS-1	1000	-	-	SZ	30	50	50	0,75	0,5	4,5	10,5
3.	Vi-2/KS-2	1000	-	-	SZ	35	60	40	1,0	0,5	7,5	10,5
4.	Vi-2/KS-3	10 000	-	-	SZ	10	60	20	1,25	0,5	7,5	10,5
5.	Vi-2/KS-4	1000	20	30	SZ	20	65	40	0,5	0,25	5,5	7,5
6.	Vi-2/KS-5	1000	-	-	SZ	15	60	20	0,35	0,50	4,5	7,5
7.	Vi-2/KS-6	1000	-	-	SZ	65	35	75	2,5	0,5	4,5	10,5
8.	Vi-2/KS-7	4000	-	-	SZ	15 (25 ^{ISZ})	60 (40 ^{ISZ})	40	0,35 (0,75 ^{ISZ})	0,50	5,5	7,5 (meglévő ^{ISZ})
9.	Vi-2/KS-8	4000	-	-	SZ	15	60	40	0,35	0,50	5,5	7,5

^{ISZ} Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkánymagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/KS-9	1000	-	-	Z	40	40	80	2,0	0,5	12,5	13,5

6. Egészségügyi terület (K-Eü)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	K-EÜ ^o /KS	10 000	-	-	SZ	40	35 ^o	60	1,5	0,50	4,5	25,0

^o BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

7. Vízelvezési terület (K-Vke)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	K-Vke/KS	-	-	-	SZ	5 ^o	50	50	0,1	-	-	6,0

^o BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

8. Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Zkp/Kk/KS	10 000	80	80		2	75	10	0,02	-	-	4,5
3.	Kt-ZKk/KS	10 000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

9. Közjóléti erdőterület (Ek)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ek/KS	100.000	-	-	SZ	3	95	3	0,03	-	-	6,0

3. melléklet: Kerületi gyűjtőutak

	A
1.	Tóth Lőrinc utca Ügyész u. és Istenhegyi út közötti szakasza
2.	Ráth György utca
3.	Goldmark Károly utca Határőr út és Tóth Lőrinc utca közötti szakasza
4.	Roskovics utca
5.	Gaál József utca Határőr út és Városmajor utca közötti szakasza
6.	Határőr út Goldmark Károly u. és Pethényi köz közötti szakasza
7.	Kékgolyó utca
8.	Csaba utca Gyógyfű u. és Városmajor utca közötti szakasza, valamint Maros u. és Krisztina krt. közötti szakasza
9.	Pethényi köz
10.	Pethényi út Istenhegyi út és Trencsényi u. közötti szakasza
11.	Trencsényi utca

4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A	B
1.	Belső zóna	Hegyvidéki zóna
2.	lakás minden önálló rendeltetési egysége után	lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ¹	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m ² -e után ¹
5.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ¹	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m ² -e után ¹
6.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothton) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothton) minden vendégszobája után
7.	főút és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	főút és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
9.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után
10.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után ²	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után ²
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
12.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után
13.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
14.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
15.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után
16.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
17.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m ² -e után	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m ² -e után
18.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m ² -e után	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m ² -e után
19.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasúthoz és a

		fogaskerekű vasúthoz szükséges egyedi vizsgálat alapján
20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1000 m ² -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m ² -e után
22.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

¹. a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

². a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével

5. melléklet: Építmények rendeltetészerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása a Belső zóna területén

	A	B
1.	Funkció	Elhelyezendő kerékpárok száma
2.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
3.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
4.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
5.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
6.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
7.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység ¹	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után/2 kerékpár
8.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
9.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
10.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
11.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
12.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
13.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
14.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
15.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db
16.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utas szám 5%-ával azonos darabszám
17.	Közösségi helyközi közlekedés vasúti megállóhelyei és állomásai	Megállóhelyenként minimum 5 db

¹. A 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével meghatározott személygépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a létesítmény kerékpár elhelyezési kötelezettség szempontjából Belső zónába tartozónak tekintendő.

1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek

Műemlék:

6881, 6984, 8338, 6801/1, 6870/2, 6878/1, 6879/4, 6883/1, (9814/2), 9832/10, 9832/11, 10017/1

Műemléki jelentőségű terület:

(9814/1)

Műemléki környezet:

6808, 6837, 6876, 6877, 6881, 6882, 6893, 6894, 6895, 6896, 6897, 6898, 6899, 6900, 6901, 6902, 6903, 6915, 6916, 6917, 6918, 6948, 6958, 6983, 6984, 8332, 8334, 8338, 8339, 10103, 10109, 10110, 10114, 6721/3, 6801/1, 6801/2, 6801/3, 6807/1, 6807/2, 6870/2, 6870/3, 6871/2, 6872/1, 6872/2, 6878/1, 6878/2, 6878/3, 6879/2, 6879/3, 6879/4, 6880/3, 6880/4, 6883/1, 6883/2, 6883/3, 6951/5, 6957/6, 6986/7, 6986/8, 6997/2, 7071/4, 7071/5, 8337/1, 8337/2, 9814/8, 9814/9, 9829/8, 9831/5, 9831/6, 9831/7, 9832/9, 9832/10, 9832/11, 9833/2, 9833/3, 9833/4, 9833/6, 9878/1, 9878/3, 9878/4, 10009/2, 10009/8, 10131/5

Helyi jelentőségű – fővárosi – természetvédelmi terület:

9834, (9847), 9848, 9849, 9850, 9851, 9853, 9835/1, 9836/1, (9836/2), 9844/3, 9852/1, 9852/7

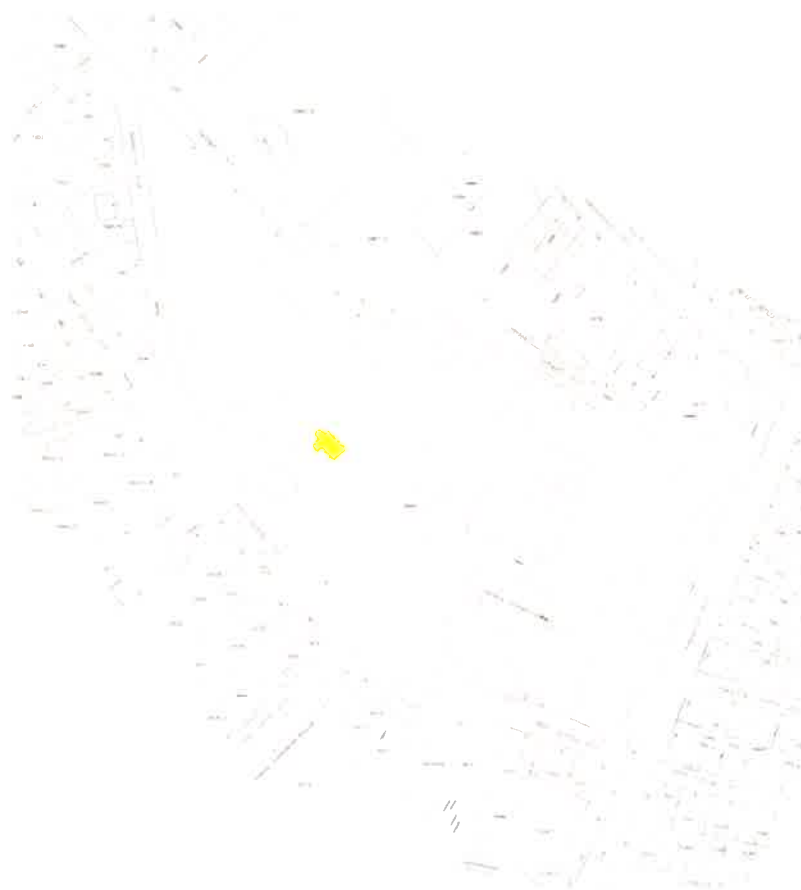
Helyi jelentőségű – fővárosi – védett természeti érték és területe:

7008, 10109

Helyi – fővárosi – védett épületek:

9760, 10119/15, 10110, 10104, 10095, 6887, 6990, 6992, 6993, 6987/4, 7005, 6998/13, 10037/2, 10015.

6998/13 hrsz-ú telek az alábbiak szerint:



Helyi – fővárosi – védett épületegyüttes:

6971, 6972/4, 6972/3, 10022, 10024, 10027, 10028, 10029, 10030, 10031, 10032, 10033, 10034, 10043/14, 10043/18, 10044, 10045, 10046, 10047, 10048, 10049, 10050, 10051, 10052, 10053, 10054, 10055, 10056, 10057, 10058, 10059, 10060, 10062, 10063, 10064, 10065, 10066, 10067, 10068, 10069, 10074, 10076.

Helyi – kerületi – védett épületek:

6890, 6893, 6901, 6904, 6954, 6963, 6996, 7007, 7008, 8283, 8288, 8289, 8300, 8308, 8338, 8345, 9999, 10002, 10080, 10089, 10090, 10093, 10109, 10112, 10125, 6870/3, 6957/3, 6965/1, 6966/3, 6986/10, 6987/1, 6987/3, 7004/3, 8280/2, 8290/1, 8295/2, 8307/6, 8357/6, 8396/4, 8396/6, 8397/7, 8397/8, 9822/3, 9829/9, 9835/1, 9937/1, 9944/3, 9957/6, 10009/2, 10009/3, 10009/8, 10011/1, 10011/8, 10041/1, 9940/13

Helyi – kerületi – védett képzőművészeti alkotások:

6912, 6947, 8298/4

Helyi – kerületi – értékvizsgálati folyamat megindítva:

6874, 6888, 8282, 8297, 8309, 8329, 8331, 8332, 8333, 8343, 10023, 10070, 10071, 10077, 10092, 10094, 10096, 10099, 10106, 10107, 6889/1, 6986/8, 8296/2, 8301/2, 8312/2, 8318/4, 8319/3, 8320/8, 8321/1, 8321/2, 8328/1, 8328/5, 8357/5, 8385/1, 9768/1, 9780/7, 9827/5, 9832/12, 9941/1, 9941/4, 9949/5, 9949/6, 9958/2, 9958/5, 9958/6, 9969/1, 10004/1, 10004/2, 10011/10, 10011/5, 10041/4, 10042/1, 10131/5, 10131/6

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720
honlap: www.minerva.hu

1b. melléklet

**BUDAPEST XII. KERÜLET HEGYVIDÉK
KISSVÁBHEGY
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

SZABÁLYOZÁSI TERV

2021. december

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2021. (.....) Önkormányzati rendelete
a Kisvábhegy kerületi Építési Szabályzatról

1. melléklet
Szabályozási terv

Megrendelő:
Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

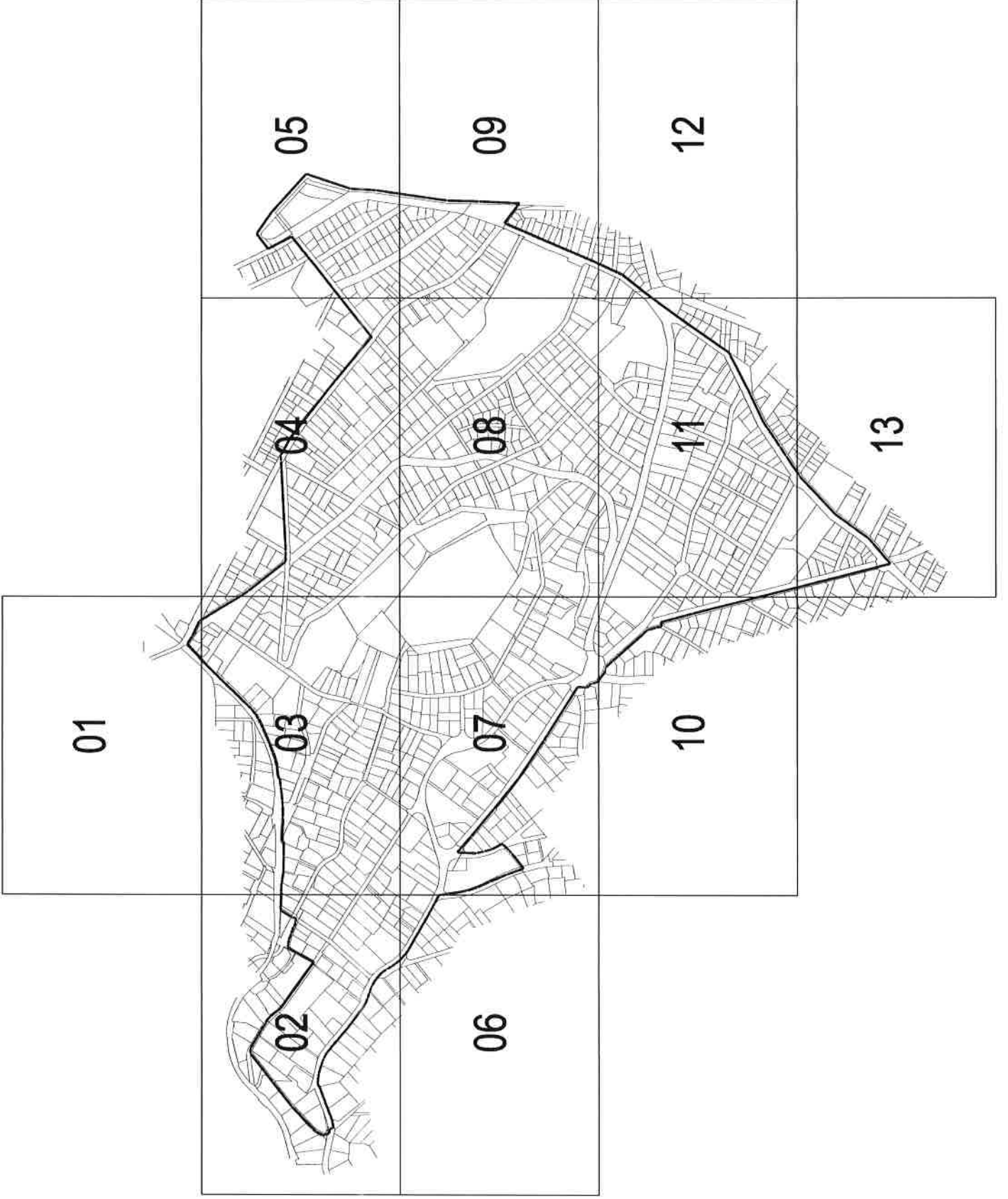
Főépítész:	Hapszné Tarcsafalvi Eszter
Városrendezési és Főépítész iroda - Irodavezető:	Szabó-Kalmár Éva

Tervező:
Minerva Várostervező Kft.

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.
	TT 01-4542	
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.
	Nyíll Péter	Minerva Várostervező Kft.
Közlekedés:	Heckenast Judit	Heckenast & Heckenast Bt.
	TK0 01-5295	
Közművek:	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Tervező Kft.
	MK 01-2418	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobní Mária	Drobní és Morvay Tájéptész Kft.
	TK/1 01-5106	
Ügyvezető:	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

A szelvények M=1:2000 méretarányban készültek.



Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK:

	Tervezett szabályozási vonal
	Felülethez kötött szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Megszüntető jel
	Építési hely
	Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Kötelezően kialakítandó zöldfelület
	Építési vonal
	Meghatározott eléréssel szabályozott építési vonal
	Bontandó épület új beépítés feltételeként
	Bontandó, közterületen lévő kerítés
	Bontandó, közterületen lévő építmény
	Szerkezeti jelentőségű megartandó fasor
	Telepítendő fasor
	Közterület zöldfelületként megartandó része
	II. rendű főutak területe (KÖU-3)
	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖU-4)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
	Onálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)
	Közkeretek területe (Zkp/Kk, Kt-ZKk)
	Gyalogos kapcsolat
	Keretkapáros infrastruktúra
	Szövleges szabályozási elem
	Reklámhordozó órásplokkát
	Tervezési terület határa

MÁS JOGSZABÁLY AL TAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK:

	Országos védelem, korlátozás
	Műemlék környezeti határa
	Műemlék telke
	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Ökológiai hálózat - folyosó
	Nagyközéphegymású gázvezeték védőtávolsága
	Karsztos terület
	Vízminőség-védelmi terület övezete
	Csuszásveszélyes terület
	Barlang védőövezete
	Honvédelmi rendelkezésű terület védőövezete
	Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület
	"Ex-lege" védett forrás
	"Ex lege" védett barlang
	Fővárosi védelem
	Helyi védettségű építmény
	Helyi védettségű épületegyüttes
	Fővárosi jelentőségű védett természeti terület
	Fővárosi jelentőségű védett természeti emlékek
	Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája
	Kerületi védelem
	Kerületi egyedi védelemmel érintett ingatlan

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

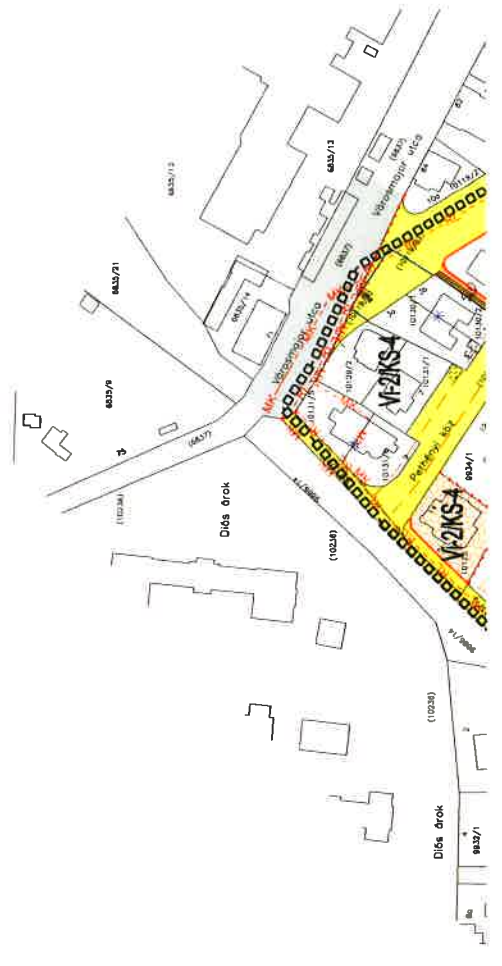
	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Közhasználatra átadható terület
	Jelentős közhasználatú felszíni parkoló
	Jelentős közhasználatú mélygarázs
	Támfal - sorkarász
	Közterületi lépcső
	Geodéziailag nem barmint épület
	Bontott épület

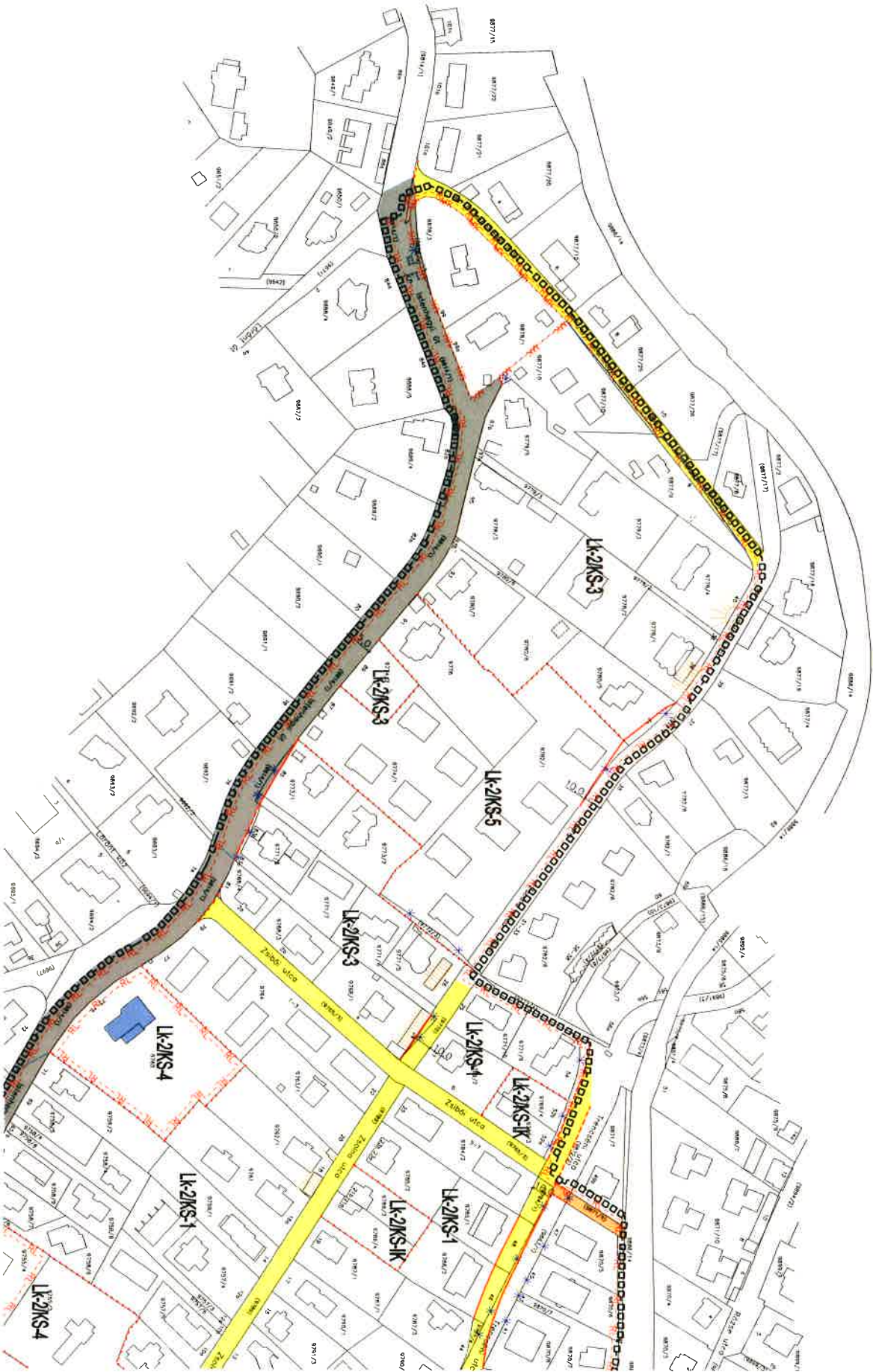
ALAPTERKEPI ELEMEEK:

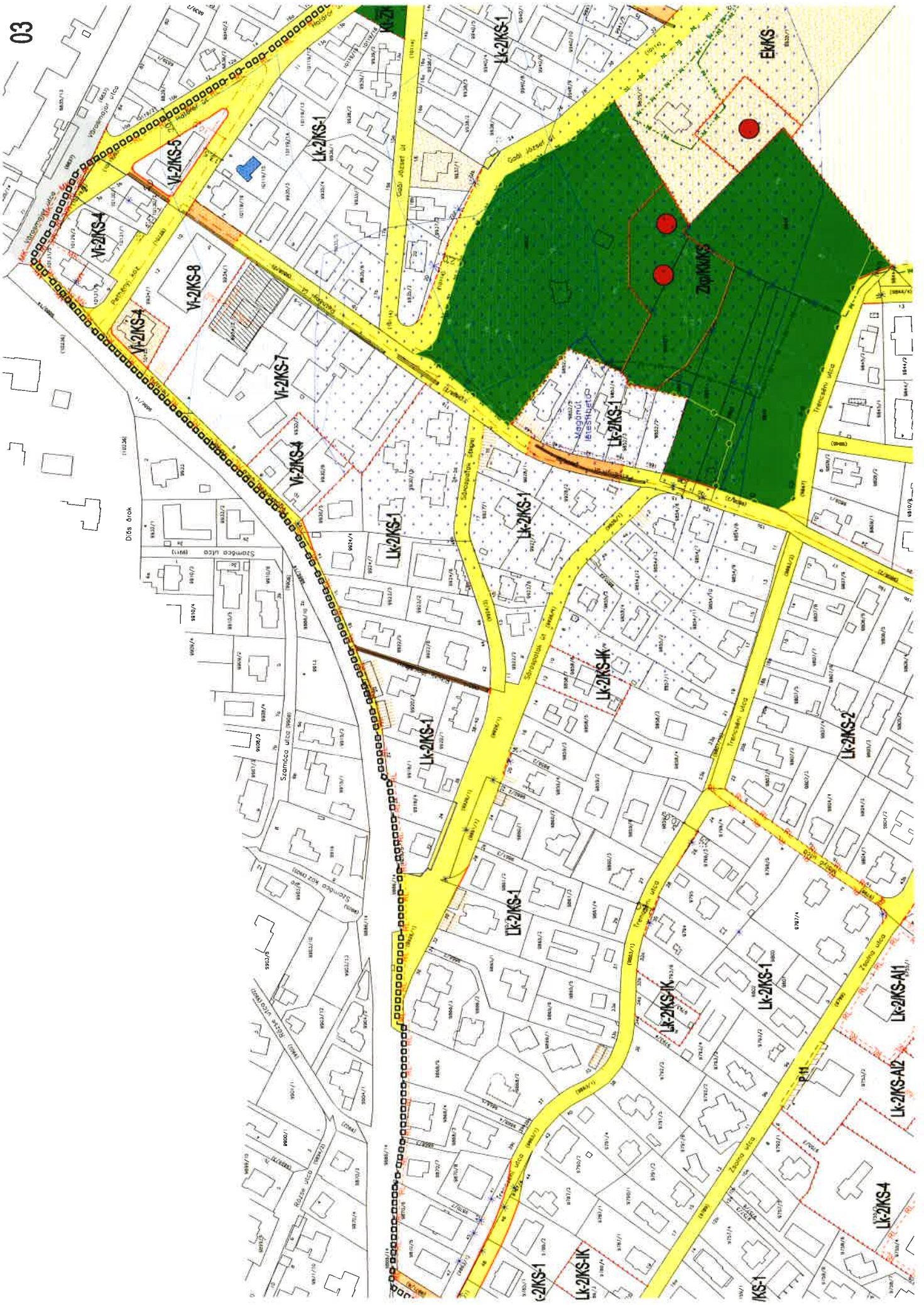
	Budapesti közigazgatási határa
	Kerületi határ
	Belterületi határvonal
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Epfület
	Szintvonal, 5 m-es, szintmagassággal

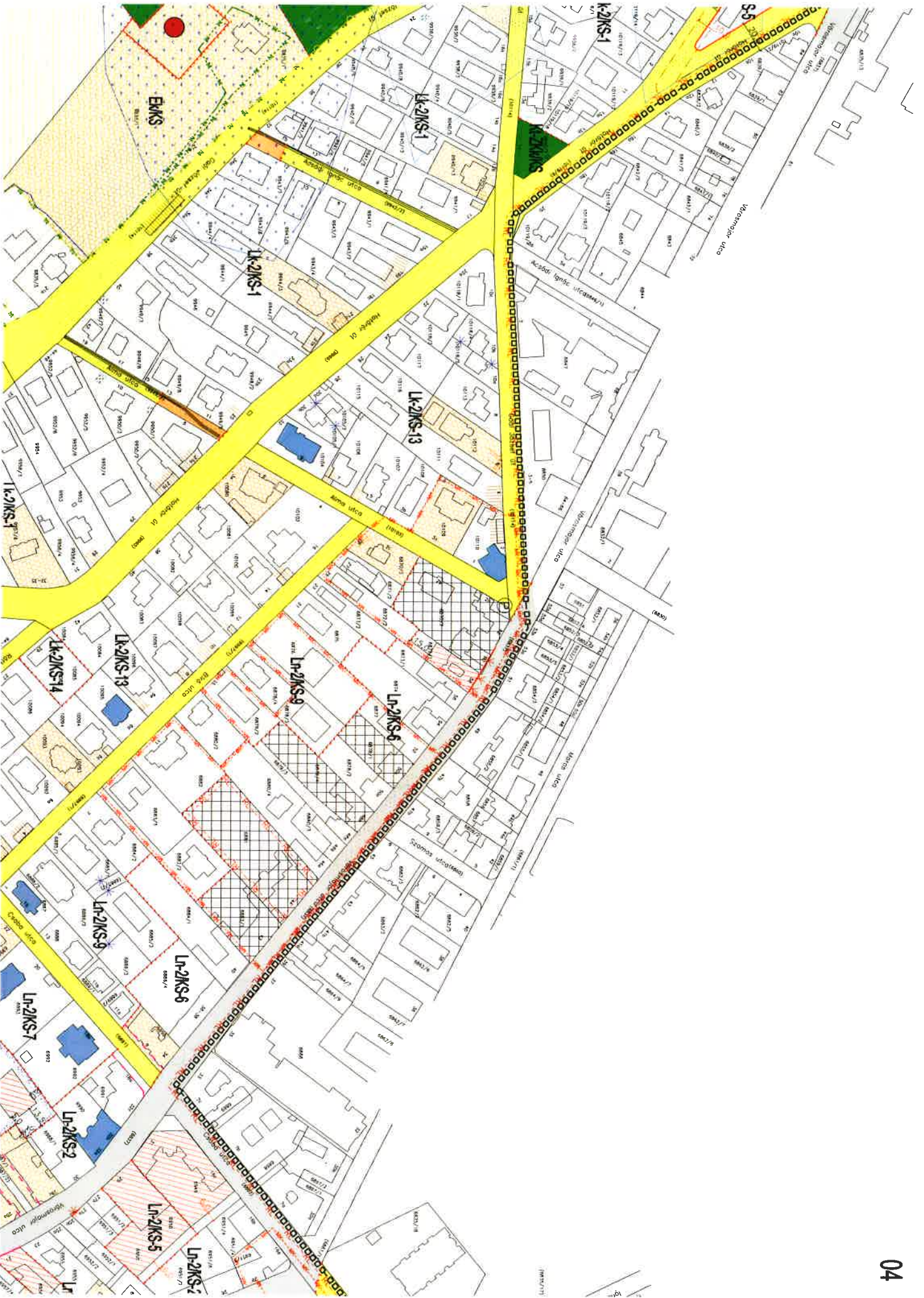
Az alábbi jelölések nemek területi rendeltetésük (jelölésük) útjának a tervezési területen, egyébként a területen belüli területi jelölésük alapján a területi területen belül kerültek jelölésre.

- Műemlék környezeti jelölés
- Műemlék jelölés
- Nyilvánított régészeti lelőhely
- Korszoros terület
- Vízminőség-védelmi terület jelölés
- Csuszásveszélyes terület jelölés
- Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai



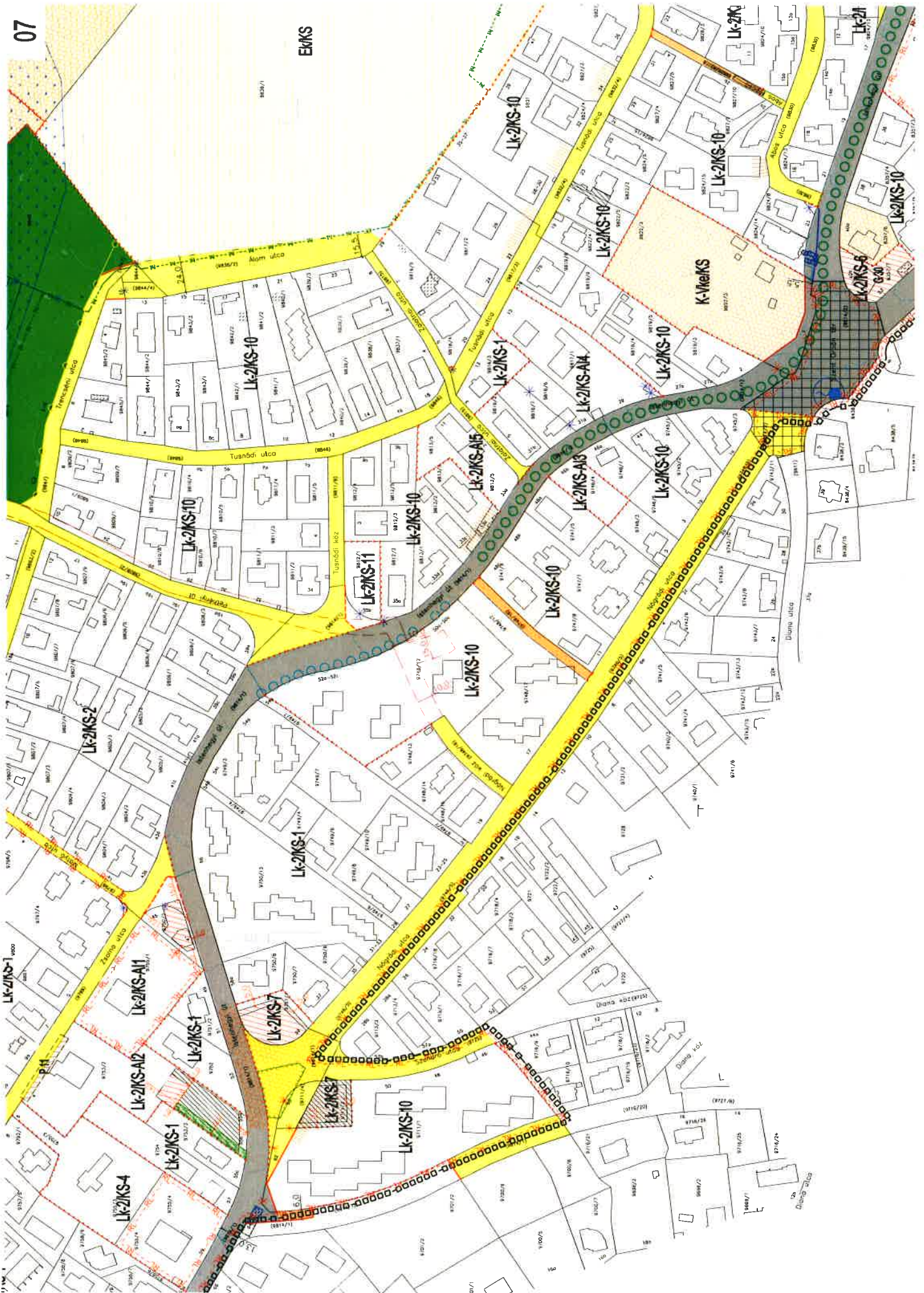


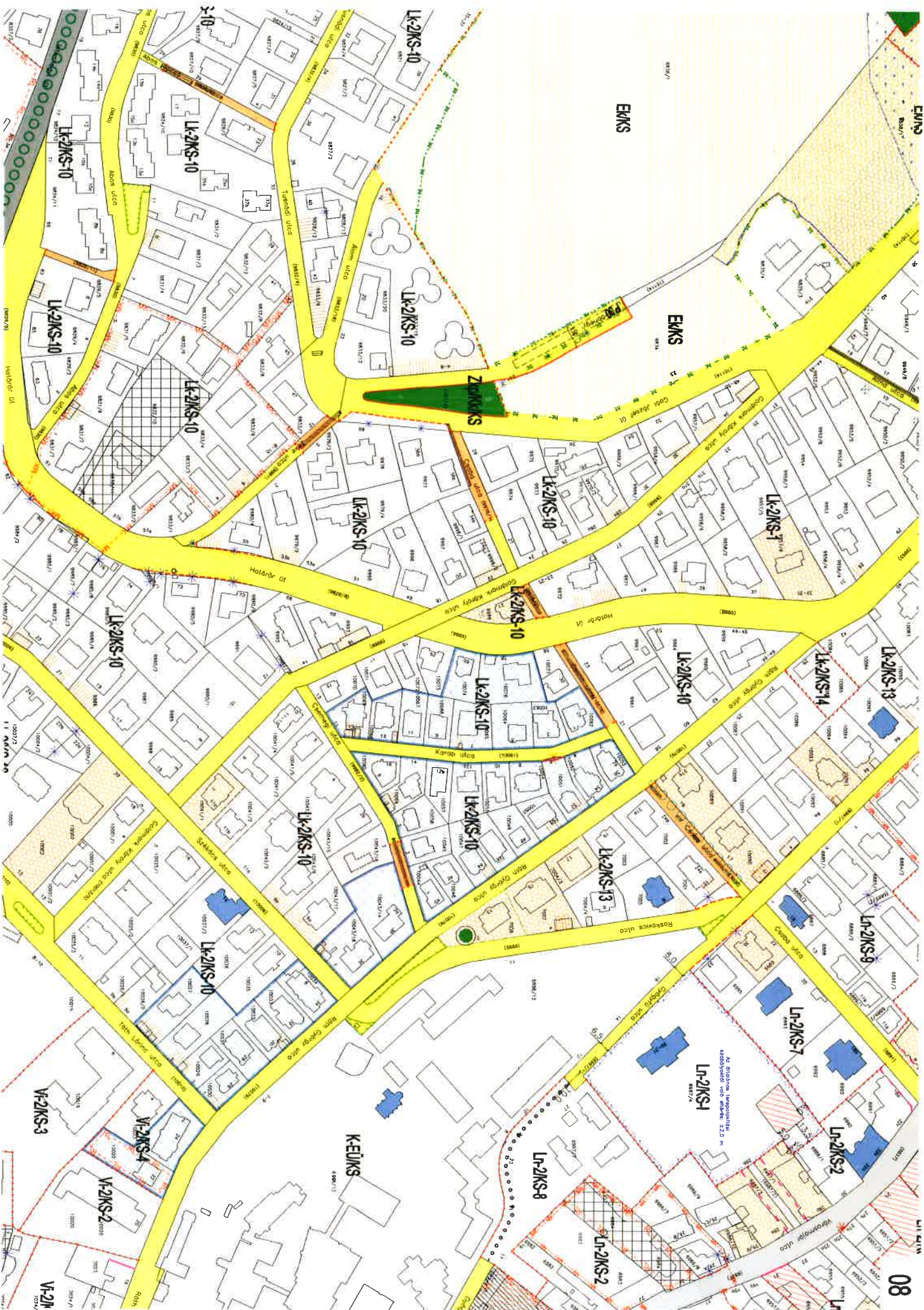












EMKS

EKKS

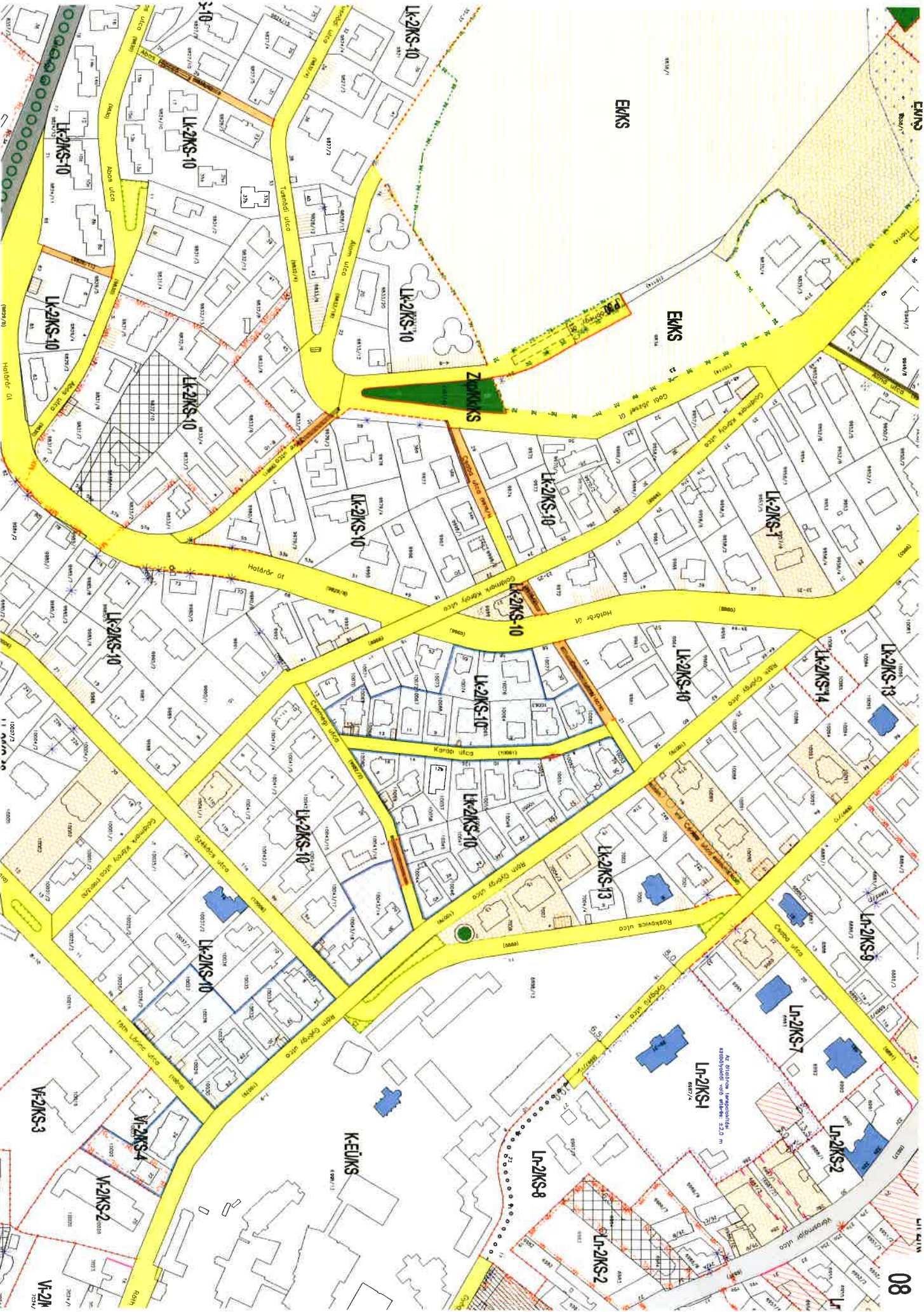
EKKS

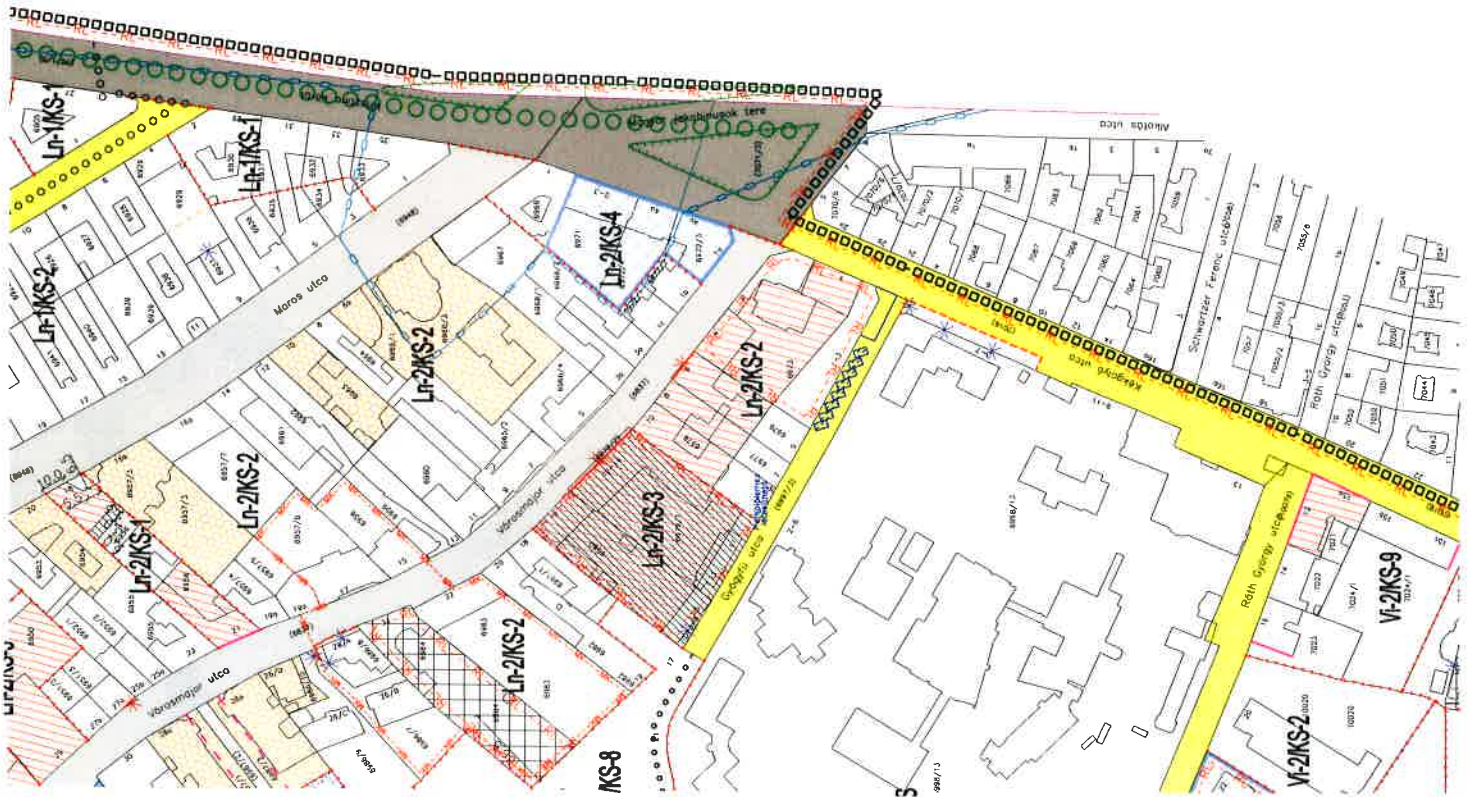
ZKKS

KEKKS

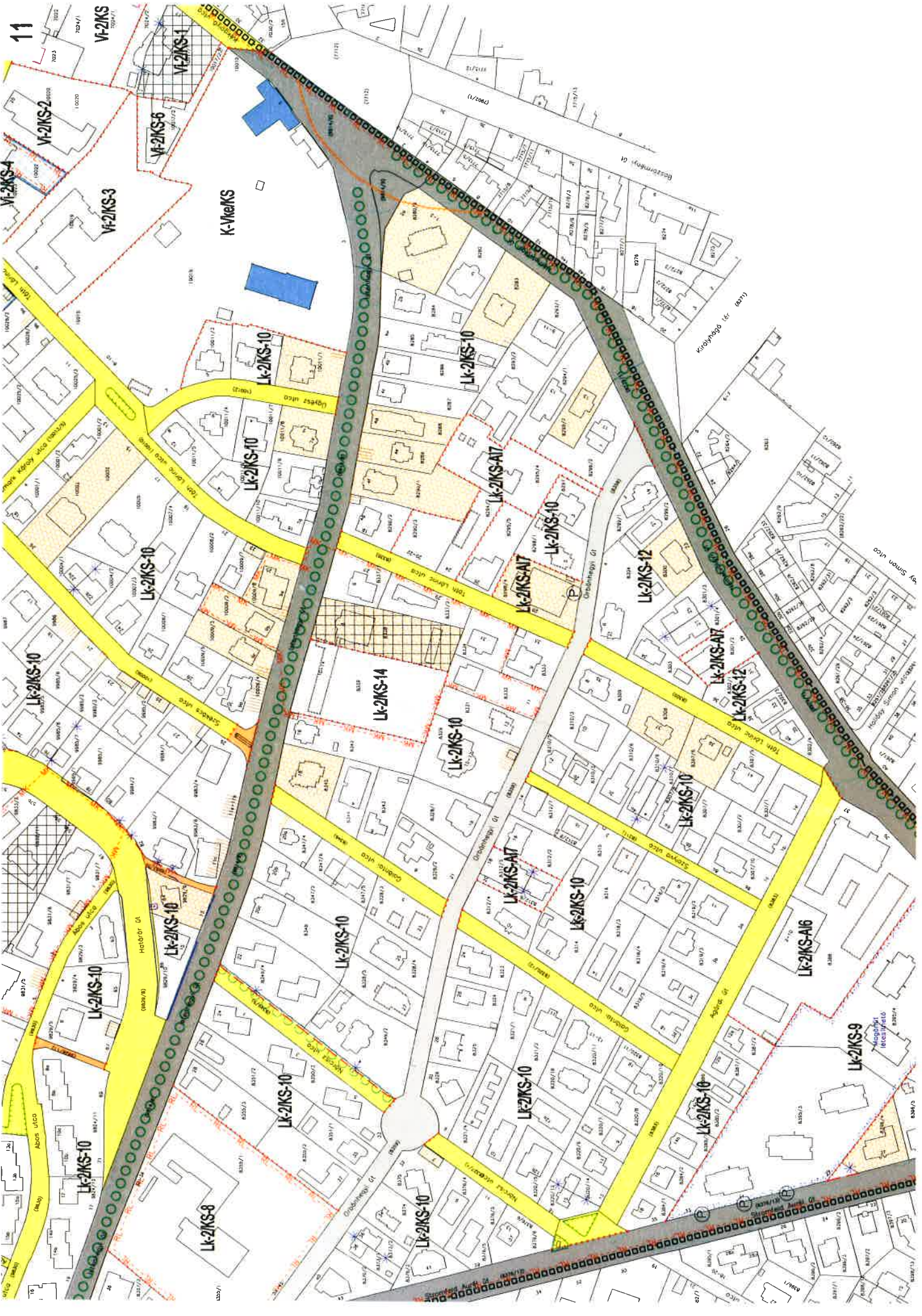
LK-2KS-1

At skilríðum lögmætis
ráðgjafar og skilríðum 22.0 m

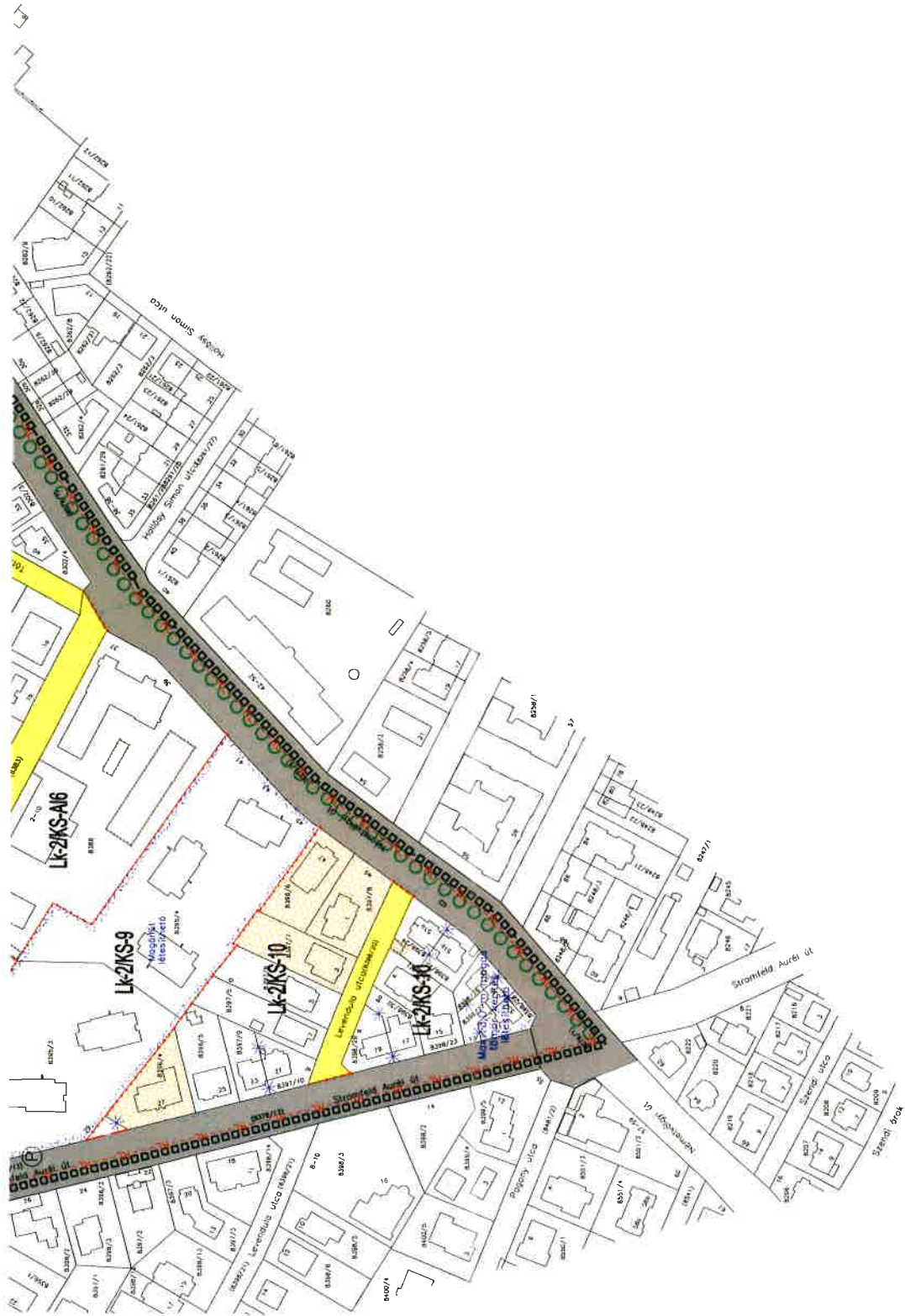












INDOKOLÁS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A rendelet-tervezettel érintett területen négy kerületi építési szabályzat (KÉSZ) van hatályban. Az egyszerűbb kezelhetőség érdekében a rendeletekből egységes fogalomhasználattal egy rendelet, a rendeletek mellékletét képező szabályozási tervek közül azonos jelkulccsal egységes terv lett, valamint a KÉSZ kiegészült a korábbi szabályozási tervek között kimaradt területekkel.

Részletes indokolás

1. §-hoz

E szakasz a Budapest Főváros XII. kerület, Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.....) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: „R”) területi hatályát és a vele együtt alkalmazandó jogszabályokat rögzíti.

2. §-hoz

E szakasz tartalmazza a „R”-ben alkalmazott, olyan fogalmak értelmező rendelkezéseit, melyeket más jogszabályok nem rögzítenek.

II. Fejezethez

A „R” kiemelt célja az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések érvényre juttatása. A kerületben található védett épületek mennyisége a gyakorlat alapján szükségessé tette a védett épületekre vonatkozó előírások egy fejezetbe gyűjtését és további előírásokkal történő kiegészítését. Ezeket az előírásokat tartalmazza a *Fenntarthatóságot szolgáló előírások* fejezet.

3-5. §-hoz

E szakaszok a védett épületek helyreállítását segítik, lehetőséget adva a beépítési paramétereket érintő kedvezmények érvényesítésére a védett épületek felújítása, helyreállítása esetén.

A 3. § rendelkezése kizárólag a védett épület eredeti állapotának helyreállítása esetén alkalmazható.

A 4. § rendelkezése értelmében védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírástól eltérően történik, segítve ezzel a jellemzően az övezeti előírásokhoz képest magasabb védett épületek megújulását.

Az 5. § előírása lehetővé teszi, hogy a tervezett beépítés a védett érték érvényesülését károsan ne befolyásolja.

6. §-hoz

E szakasz beépítéssel kapcsolatos, fenntarthatóbb és a klímavédelmi szempontoknak jobban megfelelő épületek megvalósítását elősegítő előírásokat tartalmaz.

Az (1) bekezdés energiahatékonyságot szolgáló előírása lehetővé teszi a megengedett beépítési mérték és általános szintterületi mutató növelését a 38 cm vastagság feletti, többlet falvastagság területével.

A (2) bekezdés a szomszédos ingatlanok lakóinak védelmét szolgálja.

A (3) bekezdés zöldtető kialakítását ösztönzi.

A (4)-(5) bekezdés a csapadékvíz helyben tartását és felhasználását támogatja, valamint a talajvíz védelmét szolgálja.

A (6) bekezdés sz energetatudatos épületüzemeltetést segíti elő.

7. §-hoz

E szakasz a lakásszám csökkenését ösztönzi, olyan módon, hogy a megadott építési övezetek területén a szintterületi mutató értéke növelhető, ha az övezetben előírt lakásszámnál kevesebb lakás valósul meg.

8. §-hoz

E szakasz az utcaképek megújulását elősegítő előírásokat tartalmaz. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 60/H. § b) pontjától függetlenül, az előírás bővítéssel járó tetőtér átalakítás esetén a tervtanács által ajánlott terv alapján lehetőséget ad, hogy a tulajdonos a településképp javítása érdekében hatósági szerződést kössön az önkormányzattal a tetőtér beépítéssel érintett épület utcai homlokzatának helyrehozatalára. Ebben az esetben a 2. melléklet szerinti bónuszérték érvényesíthető az egyéb szinteken kialakított szintterülettől és a meglévő beépítettségtől függetlenül.

9. §-hoz

E szakasz a közterületi zöldfelületekre vonatkozó környezetvédelmi előírásokat tartalmaz.

10. §-hoz

Az (1)-(2) bekezdések a terepalakítás mértékét és módját szabályozzák, védve ezzel a Hegyvidék jellegzetes morfológiai és táji adottságait.

A (3) bekezdés eltérést biztosít a terepalakítási előírások alól a gépjárművel történő megközelítés érdekében.

11. §-hoz

E szakasz a környezeti elemek védelmére és a terhelő hatások csökkentésére vonatkozó előírásokat tartalmaz.

12. §-hoz

E szakasz a csúszásveszélyes területekre védőcsövezés előírását tartalmazza.

13. §-hoz

E szakasz a táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az előírásban megfogalmazott „...külön kerületi rendeletben...” rendelet a fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII.17.) számú önkormányzati rendeletet jelenti.

14. §-hoz

Az (1)-(3) bekezdés a telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmaz, előírja a telepítendő fák mennyiségét, és zöldtető létesítését.

A (4)-(5) bekezdések az ingatlan zöldfelületi mutatójának számítását szabályozza, segítve a zöldfelületek növelését. Kerületi jellegzetesség olyan medencék létesítése, amely szigetelt mederrel létesül. Az előírással ezek visszaszorítása a cél. Továbbá, a karsztos terület miatt nem támogatjuk se a természetes, se a mesterséges vízfelület kialakítását.

A (6) bekezdés az 1. mellékleten kötelezően kialakítandó zöldfelület létesítésére vonatkozó előírást tartalmaz.

15-16. §-hoz

E szakaszok a közművekre vonatkozó általános előírásokat tartalmazzák, ösztönözve a teljes közművesítettség kialakítását.

17-18. §-hoz

E szakaszok a csapadékvizek kezelésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazzák, melyek a csapadékvíz helyben tartását és felhasználását írják elő.

19. §-hoz

E szakasz az üzemanyag-töltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírásokat tartalmaz.

20-21. §-hoz

E szakaszok a közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

Az előírások szabályozzák a közterületen elhelyezhető építményeket és vendéglátó teraszokat, biztosítva a biztonságos közlekedés feltételeit.

22-25. §-hoz

E szakaszok a telekalakításra vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

A 22. § rögzíti, hogy nyúlványos telek a rendelet hatálya alá tartozó területen nem alakítható ki.

A 23.§ (1) bekezdésben az alapelv, hogy egy telek egy építési övezetbe, övezetbe tartozik. A (2) bekezdés azt rögzíti, hogy nem is alakítható ki olyan telek, amely két vagy több övezetbe, építési övezetbe kerül.

A 23. § (4)-(6) bekezdés és a 24. § lehetőséget biztosít arra, hogy a tervezett szabályozási vonallal érintett teleknél a szabályozás végrehajtása után is az eredeti telekméret alapján lehessen számítani a beépítési paramétereket, ezzel segítve a közterületek rendezését.

A 25. § a telekalakítási szabályok alóli kivételeket tartalmazza.

26. §-hoz

E szakasz a településrendezési szerződéssel kapcsolatos előírásokat tartalmaz.

Lk-2 építési övezetben a megadott funkciók lakó funkcióval vegyes elhelyezése konfliktust okoz forgalomvonzása miatt, ha az adott ingatlan csak *Kerületi jelentőségű közútról* (Kt-Kk) közelíthető meg. A funkció elhelyezhetőségének és az esetleges konfliktus megelőzésének érdekében a településrendezési szerződés előírásokat tartalmazhat.

27.§-hoz

E szakasz a személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

(1) bekezdés rendelkezik a biztosítandó parkolóhelyek számáról.

(2) a rendelkezés biztosítja, hogy rendeltetés módosítás és átalakítás esetén is a szükséges parkolóhelyek rendelkezésre álljanak. A számítás alapját a valós számú parkolóhelyek jelentik.

(3)-(4) bizonyos esetekben lehetőséget biztosít arra is, hogy a gépjárműelhelyezés ne a főépületben, illetve ne a saját ingatlanon történjen meg.

(5) bekezdés által meghatározott parkolókat rövid idejű várakozást biztosító parkolóként kell biztosítani. Elsősorban az óvodások, iskolások megérkezésének, távozásának, ki-és beszállásának időtartamára.

(6) Az előírás segíti a kis üzletek megvalósíthatóságát a zárt sorú területeken.

28. §-hoz

E szakasz a támfalgarázsok elhelyezésének korlátozását tartalmazza.

29. §-hoz

E szakasz az autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmaz.

30. §-hoz

E szakasz a tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmaz.

31. §-hoz

E szakasz a kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmaz. Az előírás *Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet* 4. melléklete alapján Belső zónára és Hegyvidéki zónára osztja a területet, így határozva meg az egyes zónákhoz tartozó előírásokat.

32. §-hoz

E szakasz a magánutakra vonatkozó előírásokat tartalmaz.

33. §-hoz

E szakasz a közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmaz, mely csak az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint, az előírásban meghatározott célokra, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve hozható létre.

34. §-hoz

E szakasz a gépjármű ingatlan kiszolgálására vonatkozó előírásokat tartalmaz.

(1)-(2) bekezdés előírja, hogy az ingatlan gépjárművel történő kiszolgálásához csak a minimálisan szükséges ki- és behajtó kerüljön kialakításra, oly módon, hogy a közút forgalmát minél kisebb mértékben akadályozza.

(3) bekezdés Hegyvidék különleges terepviszonyaihoz igazodva jármű lift és híd építését is lehetővé teszi az ingatlan megközelítése érdekében.

35. §-hoz

E szakasz a metró védelmi zónájába eső telkek hasznosítását tartalmazza.

36. §-hoz

E szakasz a helikopter-leszállóhelyekre vonatkozó rendelkezést tartalmaz, mely a *Budapest főváros rendezési szabályzatáról* szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet 18.§ (4) bekezdése alapján került a rendeletbe.

37-44. §-hoz

E szakaszok a beépítésre vonatkozó általános előírásokat tartalmazzák.

A 37.§ (2) bekezdés az előkertben kizárólag elhelyezhető építményeket tartalmazza, melynek előírását az OTÉK 35.§ (1) bekezdése teszi lehetővé.

A 39.§ Toronyszerű építményrészek megjelenését akadályozza.

A 40.§ Gépjárműtárolók rendeltetésének változtatását korlátozza.

A 41.§ A rendelkezések célja, hogy az előírások szerinti számban kialakított személygépjármű férőhelyek maradjanak meg az eredeti funkciójukban és használatban tartozzanak az adott rendeltetési egységhez, hogy ne fokozzák a terület parkolási nehézségeit.

A 42-43. § előírásai az ingatlan meglévő rendeltetési egységeinek számára vonatkoznak. A rendeltetési egységek számának módosítására és magára a rendeltetés módosítására.

A 44.§ előírása megszünteti annak a lehetőségét, hogy egy ingatlanon apartmanház kialakításával több lakóegység valósuljon meg, mint ahány rendeltetési egységet a szabályzat megenged.

45. §-hoz

E szakasz az ikres beépítési módra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

46. §-hoz

E szakasz a szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

(1) bekezdés célja, hogy biztosítsa a tömbbelsőik összefüggő zöldfelületét. Az elő- és oldalkert mérete nem került meghatározásra, így az OTÉK előírásai a mérvadók.

(2) bekezdés az általános építési helytől történő eltérés lehetőségét biztosítja az ingatlan adottságainak megfelelően.

(3) Az épületeken a nagyfelületű oromfalak megjelenését gátolja.

(4) Az oldalkert mértét szabályozza.

47-49. §-hoz

E szakaszok a zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírásokat tartalmazzák. Segítve az egységes utcakép kialakítását, valamint a tömbön belül a teremgarázsok megvalósítását.

50. §-hoz

E szakasz a tetőtérben kialakítható minimális rendeltetési egységet szabályozza.

51. §-hoz

E szakasz a melléképítmények elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

52. §-hoz

E szakasz az állattartó építmények elhelyezésének lehetőségét és feltételeit állapítja meg.

53. §-hoz

E szakasz a parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályait tartalmazza.

54-55. §-hoz

E szakaszok a Nagyvárosias lakóterületekre (Ln) vonatkozó általános előírásokat tartalmazzák, különös tekintettel az elhelyezhető épületekre, a zárt sorú beépítés közterülethez kapcsolódó szinteken elhelyezhető funkciókra.

56-57. §-hoz

E szakaszok rendelkezései a Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterületeken (Ln-1) elhelyezhető funkciókat tartalmazza.

58-60. §-hoz

E szakaszok rendelkezései a Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületeken (Ln-2) elhelyezhető funkciókat és az épületekben elhelyezhető rendeltetések számát tartalmazza.

61-67. §-hoz

E szakaszok a Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületekre (Lk-2) vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

A 61.§ az építési övezetekben elhelyezhető funkciókat tartalmazza.

A 62. § az építési övezetekben új épület építése esetén a szükséges parkoló férőhelyek elhelyezési lehetőségeit tartalmazza.

A 63. § az Lk-2/KS-9 építési övezetre vonatkozó konkrét előírásokat tartalmazza.

A 64. § az egyes építési övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek számát határozza meg, az általános szintterületi mutató alapján. A (3) bekezdés az így kialakult rendeltetési egységek száma után a telken elhelyezhető épületek számát határozza meg, a (4) bekezdés pedig maximalizálja az egyes épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek számát. Ez elsősorban újonnan épülő épületekre vonatkozik, amelyek használatát az építésügyi hatóság engedélyezte vagy tudomásul vette.

A 65. § rendelkezése az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épületek nagyságát határozza meg.

A 66. § az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben terepalakításra vonatkozóan az általános előírásoktól eltérő, egyedi előírásokat tartalmaz.

68-71. §-hoz

E szakaszok a Városközpont területére (Vt-V) vonatkozó előírásokat, az építési övezetekben elhelyezhető funkciók körét tartalmazza.

72-76. §-hoz

E szakaszok az Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2) előírásait tartalmazzák.

A 72. § az építési övezetekben elhelyezhető funkciókat tartalmazza.

A 73.§ az egyes építési övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek számát határozza meg, az általános szintterületi mutató alapján.

A 74. § az adott építési övezetekben új épület építése esetén a szükséges parkoló férőhelyek elhelyezési lehetőségeit tartalmazza.

A 75. § rendelkezése az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épületek nagyságát határozza meg.

77-79. §-hoz

E szakaszok az Egészségügyi területekre (K-Eü) vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

80-81. §-hoz

E szakaszok a Vízkezelési területekre vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

82-83. §-hoz

E szakaszok a Közlekedési területek beépítésre nem szánt övezeteire vonatkozó általános előírásokat tartalmazzák.

A 83. § rendelkezései alapján Közlekedési területeken épület elhelyezhető, csak az (1) bekezdésben meghatározott, az utasok és a közlekedést kiszolgáló funkciókkal, és a (2) bekezdésben meghatározott beépítési feltételekkel.

84. §-hoz

E szakasz a II. rendű főutak (KÖu-3) területére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

85. §-hoz

E szakasz a Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4) területére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

86. §-hoz

E szakasz a Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk) területére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

87. §-hoz

E szakasz az Önálló gyalogos utak (Kt-Kgy) területére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

88. §-hoz

E szakasz a Zöldterületekre vonatkozó általános előírásokat tartalmazza.

89-90. §-hoz

E szakaszok a Közpark övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

91-92. §-hoz

E szakaszok a Közjóléti erdőterület (Ek) övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

93-94. §-hoz

E szakaszok a záró rendelkezéseket tartalmazzák.

A 93.§ előírása a hatálybaléptetésről rendelkezik.

A 94.§ előírása azt a lehatárolást tartalmazza, mely terület kikerül a *Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról* szóló 14/2005. (VIII. 10.) számú önkormányzati rendelet hatálya alól.

95.§ a hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza, így az összeszerkesztett Kerületi Építési Szabályzatokat.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2021. (...) önkormányzati rendelete
Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I.FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet területi hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kerülethatár (Budaörs felől) – Nagykapos utca – Irhás árok – 9061/4 hrsz-ú telek keleti határa – 8892/7 hrsz-ú telek déli határa – Magas út – 8897/7 és 8896/2 hrsz-ú telek keleti határa – Tatarvirág utca – 8897/8 hrsz-ú telek keleti határa – Edvi Illés utca – 9150/5 hrsz-ú telek keleti határa – (9144/2) hrsz-ú közterület - Edvi Illés utca – 8888/3 hrsz-ú telek déli és keleti határa – 8862/1 hrsz-ú telek déli határa – Hegyhát út – Hegyhát lépcső – 9154/2 hrsz-ú telek déli határa – 9155/3 hrsz-ú telek déli, keleti, északi határa - 9154/2 hrsz-ú telek északkeleti határa – Farkasvölgyi út – 9240/8 hrsz-ú telek – Agancs út – Karthauzi utca – Mártonhegyi út – 9596 hrsz-ú telek déli határa – Költő utca – a 9598/3 hrsz-ú telek 9597/1 és a 9598/4 hrsz-ú telekkel közös határa - Költő utca – Hableány utca – Tündér utca – Hangya utca – Pagony utca – Thomán István utca – Kakukk út – Tündér utca – Óra út – Diana utca – Diana köz – 9711/1 hrsz-ú telek déli határa – Szendrő utca – Nógrádi utca – Szent Orbán tér – Orbánhegyi út – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út – Királyhágó tér – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Alkotás utca – Kerülethatár (XI. kerület felől) által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni

(3) A rendeletet Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

1. *Angolakna*: Az épület földfelszín alatti, de ablakkal rendelkező helységeinek megvilágítására szolgáló akna, mely az ablak előtt a terepszint alá süllyesztve helyezkedik el. Segítségével a helyiség szellőztethető illetve bizonyos fokú természetes megvilágítás érhető el.
2. *Apartmanház*: olyan szállás jellegű épület, amelyben az ágyak több mint 80 %-a berendezett és felszerelt háló és nappali szobával, valamint konyhával rendelkező apartmanban található.
3. *Belső Zóna*: Városmajor utca – Kék Golyó utca – Németvölgyi út –Stromfeld Aurél út - Jagelló út – XI. kerületi közigazgatási határ – I. kerületi közigazgatási határ – II. kerületi közigazgatási határ által közre zárt terület, valamint a határoló közterületekhez kapcsolódó telkek.
4. *Eredeti építés kori állapot*: Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
5. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
6. *Gyalogos kapcsolat*: Sétányszerű, a területet feltáró, szerkezeti jelentőségű, döntően gyalogos használatú és erre alkalmas kialakítású, közhasználat céljára időszakosan megnyitott útvonal.
7. *Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)*: A forgalom technikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
8. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyepptlő növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
9. *Hegyvidéki zóna*: a közigazgatási terület Belső zónán kívül eső területe.
10. *Intenzív zöldtető*: Legalább 41 cm termőréteg vastagságú, gyepszinten zárt, cserje és/vagy lombkoronaszinttel is rendelkező, növényekkel borított tetőkert, amely emberi tartózkodásra is alkalmas.
11. *Kapubehajító*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
12. *Kiszolgáló épület*: a főrendeltetés kiegészítésére szolgáló épület, beleértve az önálló gépjárműtároló épületet is.
13. *Közhasználat elől elzárás*: A közforgalom, magánút, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
14. *Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal*: olyan vonal, amelyen az épület adott homlokzati hosszának minimum 70%-ának kell állnia úgy, hogy takaratlan tűzfal ne alakuljon ki.
15. *Rekreációs rendeltetés*: Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
16. *Szintterületi mutató (szm)*: Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szm_A) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a műszakilag szükséges kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szm_p) adódik össze (szm=szm_A+szm_p).
17. *Terepszint alatti beépítés*: a telken álló épület csatlakozó terepszinthez viszonyított 1,00 m alatti részeinek vízszintes vetületi területe.
18. *Útsatlakozás*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
19. *Vendéglátó terasz*: Épület vendéglátási egységéhez tartozó kültéri fogyasztótér.
20. *Védett épület*: A műemlék és a helyi védett épületek gyűjtőfogalma.

21. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tevő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (Műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa- kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

II. FEJEZET FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások

3. § (1) Az Lke-2 és az Lke-3 jelű építési övezetekben a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:

- a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető;
- b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető;
- c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető,
- d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmények önállóan, vagy összevontan történő érvényesítése akkor megengedhető, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a védett épület helyrehozatalára vonatkozóan.

4. § Védett épületek esetében kizárólag az eredeti építéskori állapotnak megfelelő teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció megvalósíthatósága érdekében a beépítési paraméterek túlléphetők a rekonstruálandó épületre vonatkozóan. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.^o

6. § Olyan telken, amelyen védett épület áll, az építési övezetben, övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az építési övezetre, övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.

4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

7. § (1) Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, bővítése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.^o

(2) A zajhatással járó gépészeti berendezést oldalkertben nem lehet elhelyezni.

(3) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható a beépítési magasság számítása során.^o

(4) Zárt csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) kialakítása esetén a csapadékvíz tározó tartály alapterületével a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított terepszint alatt beépíthető alapterület növelhető, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján számított zöldfelület terület csökkenthető, az OTÉK 2. sz. mellékletében meghatározott paraméterek határáig.

^o ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

(5) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.

(6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártosan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

5. Lakásszám csökkenését elősegítő előírások

8. § Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezeteket – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.

9. § Az Lk-2 jelű építési övezetek, valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150 m², az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.

6. Utcakép megújulását elősegítő előírások

10. § Tetőtér beépítés esetén a tetőtér bővítésével járó átalakítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján – az egyéb szinteken kialakított szintterülettől és a meglévő beépítettségtől függetlenül – a 2. melléklet szerinti bónuszérték akkor érvényesíthető, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a tetőtér beépítéssel érintett épület utcai homlokzatának helyrehozatalára vonatkozóan.

7. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

11. § (1) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos legalább egyoldali fasor kialakításának lehetőségét, amennyiben azt a meglévő beépítés, a domborzati adottságok, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigénye lehetővé teszi.

(2) Az 1. mellékleten Telepítendő fasorral jelölt útszakaszokon a fasorokat meg kell tartani és a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával ki kell egészíteni, illetve az átépítésre kerülő közterületeken telepíteni kell.

(3) Az 1. mellékleten jelölt Közterület zöldfelületként megtartandó részének legfeljebb 30%-án létesíthető burkolt felület.

(4) Az 1. mellékleten Fásított köztér 50%-os zöldfelületi mértékkel jelölt területeken az előírt mértékű zöldfelület létesítendő és a területen kizárólag pihenés, testedzés, ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei helyezhetők el. A jelölt területen belül annyi lombos fát kell telepíteni, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson.

8. A terepalakításra vonatkozó előírások

12. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg:

a) a telek oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén – terepalakítás nem lehetséges,

b) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, vagy eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 – műszaki szükségszerűség esetén legfeljebb 6,0 - méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu, Kt jelű övezetekben és magánút esetében – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

(5) Angolakra legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

9. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

13. § (1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(2) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gypszintén záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(3) A 20 férőhelyesnél nagyobb kapacitású felszíni parkolók esetében kizárólag szilárd burkolat, az ennél kevesebb kapacitásúak esetében vízáteresztő burkolat is alkalmazható.

(4) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

10. A csúszásveszélyes területekre vonatkozó rendelkezések

14. § Csúszásveszélyes területeken a föld alatti közművezetékek csak védőcsővezéssel létesíthetők.

11. A táj és természeti környezet védelme

15. § (1) Az *1. mellékleten* jelölt Megtartandó fás növényállomány területén

a) épület, épületrész valamint terepszint alatti építmény – kivéve nyomvonal jellegű építmény – nem állhat, és legfeljebb 15%-án létesíthető víz-és légáteresztő burkolt felület,

b) a meglévő faállomány összterzsátmérőjének legalább 80%-át meg kell tartani,

c) szabadban történő tárolás (építőanyag, bontási hulladék, kitermelt talaj, egyéb, a talaj fedettségét eredményező ömlesztett anyag) nem megengedett,

d) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett.

(2) A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni abban az esetben, ha a területén külön kerületi rendelet megtartandó fasor, fa jelölést tartalmaz, vagy az adott területre készített dendrológiai vizsgálat megtartandó fát/fákat állapít meg.

16. § Az *1. mellékleten* jelölt Szerkezeti jelentőségű megtartandó fasor és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

17. § Az *1. mellékleten* jelölt Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetlenné válna, vagy ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl.

12. A zöldfelületek kialakítása

18. § (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson. Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek telkeinek kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10 %-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

13. Közművekre vonatkozó általános előírások

19. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok meglévő faállományt veszélyeztetnek, akkor a közművek szakszerű kiszakaszkodásával, lezárásával és betömedékelésével kell biztosítani a hosszabb távú stabilitását. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(4) A zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak földalatti elhelyezéssel lehet elhelyezni.

20. § A területen közműpótló műtárgy létesítése és használata tilos.

14. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

21. § (1) A csapadékvíz elvezetését jelenleg egyesített rendszerű csatornahálózat biztosítja, a területen a csapadékvíz szikkasztása tilos.

(2) Az egyesített rendszerű csatornahálózat rekonstrukciója esetén annak elválasztottá történő átépítését vizsgálni kell.

(3) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak helyi tisztítás után lehet a közcsatornába kiengedni.

(4) Új építési és burkolási tevékenység során megnövekedett csapadékvízzel a szállítórendszert terhelni nem lehet, annak a helyi vízvisszatartását meg kell oldani. A helyi vízvisszatartására egyedi záportározót kell létesíteni, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvíz tovább szállítását a közcsatorna hálózattal megoldani, a közcsatorna hálózat üzemeltetője által előírtak figyelembe vételével.

22. § A közcsatorna hálózatba történő bevezetéshez szükséges hálózat üzemeltetői előírás hiányában új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén minden megkezdett 20 m² burkolt felület növekedés után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni, amelyből késleltetve és fékezetten kell a csapadékvizek tovább szállítását a közcsatorna hálózat felé megoldani.

15. Üzemanyag-töltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

23. § Új önálló üzemanyag-töltő állomás és autómosó a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

**III.FEJEZET
KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

16. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

24. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu jelű övezetek és a 3. melléklet szerinti kerületi gyűjtőutak járdáin építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

25. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu jelű övezetek és a 3. melléklet szerinti kerületi gyűjtőutak járdáin a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

**IV.FEJEZET
EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

17. Telekalakítás

26. § (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve ahol az 1. melléklet másként jelöli.

(2) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a teleknyúlvánnyal csökkentett telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a teleknyúlvánnyal csökkentett telek melletti határa és a teleknyúlvánnyal csökkentett telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

27. § (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon, kivéve ahol az 1. melléklet másként jelöli.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

(4) Tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a tervezett szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti településrendezési szerződés alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást

megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával csökken.

(5) Meglévő telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.

(6) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telek megosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

28. § Amennyiben szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megengedett rendeltetések számát a csökkentés nélküli eredeti telekméret alapján kell számítani.

29. § Az *1. mellékleten* javasolt feltételhez kötött szabályozási vonallal jelölt területek közterületből kikerülhetnek és az építési telek részévé válhatnak, ha az érintett tulajdonosok – a közterület tulajdonosa és az ingatlan tulajdonosa – megegyeznek az érintett területek átadásában, átvételében. Megegyezés hiányában a közterületről az ott létesített építményeket el kell bontani.

30. § (1) A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

(2) Az építési övezetek, övezetek megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

31. § Új épületet elhelyezni – kivéve lakó funkció esetén - csak a tervezett szabályozás végrehajtása után lehet.

18. Településrendezési szerződés

32. § (1) Lke-3, Lke-2 és Lk-2 jelű építési övezetekben, amennyiben az ingatlan kizárólag Kt-Kk jelű közútról közelíthető meg, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetések elhelyezése csak az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján lehetséges, kivéve önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok esetében.

(2) Ahol az *1. melléklet* Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, ott új épületet építeni, meglévőt átalakítani, bővíteni, rendeltetési módot megváltoztatni csak az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján lehetséges.

V.FEJEZET

A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

19. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

33. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget legalább a *4. melléklet* szerinti mennyiségben, az alábbi előírások figyelembevételével kell biztosítani.

(2) A KÖu-3 övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények esetében a rendeltetésszerű használatból – a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(3) Új épület építéskor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:

a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben

vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,

c) ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek területe nem éri el a 300 m²-t,

d) az építési telken lévő védett épület vagy a külön rendeltben meghatározott helyi védett fa és az *1. mellékletben* jelölt Megtartandó fás növényállomány, Szerkezeti jelentőségű megtartandó fasor miatt telken belül gépjármű korlátozottan helyezhető el.

e) építési telken meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetési egység szám változása és rendeltetésmódosítása esetén a zöldfelület meglévő mértéke nem teszi lehetővé további gépjárművek telken belüli elhelyezését.

(5) Óvodák és általános iskolák rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóinak 50%-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként kell kialakítani, mely megvalósulása esetén az építési övezet által előírt zöldfelület megengedett legkisebb értéke 5%-kal csökkenthető.

(6) Zárt sorú beépítési módú építési telken a meglévő épületek közterülethez kapcsolódó szintjein, az érintett közterület felől megközelíthető rendeltetési egységekben kialakításra kerülő, együttesen legfeljebb 150 m² kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés esetén személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(7) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

34. § Támfalgarázs csak teremgarázként létesíthető, támfalgarázs-sor nem alakítható ki, kivéve a meglévő támfalgarázs-sorok hiányzó, közbülső elemeinek kialakítását.

20. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

35. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához 200 férőhelyenként kell autóbuszok rendszeres forgalma esetén elhelyezési kötelezettséget biztosítani telken belül. Rendszeres forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,

c) 300 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő várakozóhely mennyiség megtartása mellett.

(3) A keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára az autóbusz ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt a telken belül létesítendő autóbusz várakozó hely számára közúti csatlakozás nem biztosítható,

c) az építési telken lévő, védett épület vagy növényzet miatt telken belül létesítendő várakozóhely nem helyezhető el.

21. Tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

36. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 150 méter gyaloglási távolságon belül is biztosítható, amennyiben fennáll az 33.§ (6) szerinti állapot, vagy az 33.§ (4) a)-e) korlátozások valamelyike.

22. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások

37. § (1) A Belső zóna területén minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetészerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget a *5. melléklet* szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.

(2) A Hegyvidéki zóna területén a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

23. Magánutakra vonatkozó előírások

38. § (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető, kivéve az *1. mellékleten* Magánút létesíthető jellel jelölt területen.

(2) Magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálót, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

24. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása

39. § (1) Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek (kapubehajtó, útsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.

(2) A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

25. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

40. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 300 férőhely parkoló kapacitás alatt egy közös ki- és bejárat elegendő, kivételt képez ez alól a nevelési, oktatási és egészségügyi rendeltetési egység.

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani kivéve, ha a terepviszonyok, vagy az ott található értékes növényállomány nem teszik azt lehetővé.

(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubehajtó, útsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubehajtó, az útsatlakozás telken belül kialakítható:

- a) jármű lift alkalmazásával,
- b) legfeljebb 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

26. A légitözelekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

41. § Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, honvédelmi, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

VI.FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

27. A beépítésre vonatkozó általános előírások

42. § (1) Meglévő beépítés bővítése esetén építmény utólagos akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) rendezett terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladék-tartály-tároló,
- f) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- g) előlépcső,
- h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,
- i) garázst kiszolgáló alagút,
- j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény helyezhető el.

(3) Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

43. § (1) Meglévő gépjárműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m² alapterületet meg nem haladó,
- b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló
- c) áthelyezett

gépjárműtároló helyiség esetében, ha a módosítást követően megmaradó járműtárolók száma a telekre előírt parkoló számot teljesíti.

(2) A Böszörményi úttal határos ingatlanok esetében a közterület felőli homlokzatra nyíló meglévő járműtároló helyiség rendeltetése kizárólag kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetésre változtatható meg.

44. § (1) A lakás rendeltetési egység elválaszthatatlan részét képezi a hozzá tartozó személygépjármű férőhely, mely nem számít bele a lakás célú rendeltetési egység átlagos bruttó területébe.

(2) A parkolási szintterületi mutató értékébe terepszint feletti gépjárműtároló kialakítás esetén csak a 4. melléklet alapján számított személygépjárművek számaig, személygépjárműenként legfeljebb 35 m² számítható be.

45. § (1) Az építési övezetekben meghatározott egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek maximális számától el lehet térni azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020.

november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, de az építési övezetben az ingatlanra meghatározott maximális rendeltetési egység szám ebben az esetben sem léphető túl.

(2) Amennyiben az ingatlanon a meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja az építési övezet szerint kialakítható rendeltetési egységek maximális számát, a rendeltetési egységek számának módosítása abban az esetben megengedhető, ha a módosítást követően a rendeltetési egységek száma csökken.

(3) Amennyiben az ingatlanon a meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja az építési övezet szerint kialakítható rendeltetési egységek maximális számát, a meglévő rendeltetés módosítható, ha a tervezett rendeltetés az építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel és amennyiben a környezeti terhelés csökken, a szükséges parkolószám csökken.

46. § A Vi-2, Vt-M jelű építési övezetekben, valamint az Lk-2/D-AI és Lke-2/D-AI jelű építési övezetekben meghatározott beépítési paraméterek sportpálya lefedése esetén annak területével növelhetők, az OTÉK 2. sz. mellékletében meghatározott paraméterek határáig.

47. § (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiszolgáló épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 méter lehet.

48. § (1) Az *1. mellékleten* jelölt Honvédelmi rendeltetésű területek védőtávolsága által érintett területen

a) 50 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el közút, távvezeték,

b) 50 méter védőtávolságon belül nem létesíthető új turistaút,

c) 100 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el 15 méter magasságot meghaladó építmény,

d) 100 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el vasút, közúti csomópont, emeltszintű közút, felüljáró, parkolóhely,

e) 200 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el szálloda, közforgalmú pihenőhely, strand, üdülőtábor, kemping,

f) 1500 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el káros levegőszennyezést okozó építmény.

(2) Az (1) bekezdés előírásai nem vonatkoznak a területen már meglévő létesítményekre és a honvédelmi objektumokat kiszolgáló újonnan létesítendő műszaki létesítményekre, építményekre.

49. § Apartmanház létesítése esetén a létrehozható apartmanok száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

50. § Kilátó csak az *1. mellékleten* jelölt helyeken építhető.

28. Az ikres beépítési módra vonatkozó előírások

51. § (1) Az ikres beépítésű építési övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, valamint új épületet meglévő ikerház-félhez csatlakozóan építeni úgy lehet, hogy a közterület felőli építési vonal azonos legyen.

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az *1. mellékleten* ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

29. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

52. § (1) A szabadonálló beépítésű területeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsai vélemény, vagy főépítész konzultáció alapján - az egyéb övezeti paraméterek betartása mellett - lehet eltérni

a) az *1. mellékleten* jelölt Építési helyek esetében,

b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,

c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,

d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,

e) több épület elhelyezése esetén,

- f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,
 - g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,
 - h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
 - i) meglévő épület bővítése esetén,
 - j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő.
- (3) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a.
- (4) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az *1. mellékleten* ettől eltérő Építési hely nincs jelölve.

30. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások

53. § (1) A zárt sorú beépítésű területeken a garázkapuk összes szélessége nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(2) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben az *1. mellékleten* Építési hely, Építési vonal, vagy Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal ezt másképp nem jelöli.

(3) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési hely – amennyiben az *1. melléklet* és az építési övezet előírásai azt másképp nem határozzák meg – a telek átlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-a, amelyen kívüli telekrészen új épület, épülettész nem építhető, kizárólag meglévő épület alapterülete bővíthető akadálymentesítésre szolgáló legfeljebb 40 m² alapterületű építményrész hozzáépítésével. Amennyiben az *1. melléklet* előkertet határoz meg, a fenti 50 %-on kívüli telekrész mértéke az előkert méretével csökken.

(4) Zárt sorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.

(5) Zárt sorú beépítési módú területeken telekhatárokon áthúzódó, terepszint alatti teremgarázs létesíthető.^o

54. § A *2. mellékletben* előírt párkánymagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ha

a) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb és

b) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja. Mely esetben a párkánymagasság az épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagasságának értéke lehet.

55. § Zárt sorú területeken meglévő épület esetében tetőkiemelés a tető közterület felőli felületén csak a tűzrendészeti követelmények betartása érdekében alakítható ki, ez esetben a meglévő építmény magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.

56. § Belső udvarokban kizárólag térszín alatti új parkoló létesíthető, melynek megközelítése is csak fedett, hangszigetelt kivételben készülhet.

57. § Meglévő épület tetőterének, vagy lapostetős épület magastetős ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének minden teljes 125 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 125 m²-nél kisebb bruttó alapterület esetén 1 db új rendeltetési egység hozható létre.

31. Melléképítmények elhelyezése

58. § (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

^o ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m² összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) zászlótartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) zászlótartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m² alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építtetnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

32. Kerítés létesítése

59. § A telek határvonalain kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető.

VII.FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

33. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

60. § Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó nem helyezhető el.

34. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

61. § Önálló, közhasználatú építményként kialakított mélygarázs létesíthető különböző övezetek alatt átnyúlóan is.^o

^o ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII. FEJEZET

NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Ln)

35. Nagyvárosias lakóterületek általános előírásai (Ln)

62. § (1) Az Ln jelű építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

(2) Az Ln jelű építési övezetekben amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (1) bekezdés szerinti, az épületek bővítése, beépítési paramétereiket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(3) Az Ln jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével. Az önálló gépjárműtároló épületet a (1) bekezdésben foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) Az Ln jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

63. § (1) Az Ln jelű építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek KÖu-3 és KÖu-4 jelű övezetben lévő közterülethez kapcsolódó szintjein az érintett közterület felől megközelíthető rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

(2) Az Ln jelű építési övezetekben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t, kivéve az Ln-2/D6 és az Ln-2/D-18 jelű építési övezeteket, ahol a 6000 m²-t.

36. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (Ln-2)

64. § (1) Ln-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Ln-2/D-AI építési övezetet -

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

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az Ln-2/D-AI jelű építési övezet területén

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

- g) igazgatási,
- h) irodai és
- i) sport

rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.

65. § Az Ln-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Ln-2/D-AI építési övezetet - egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

66. § A Ln-2/D-19 jelű építési övezet területén az építési hely a telek egésze.

67. § Az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 1. pontja* tartalmazza.

IX.FEJEZET

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Lk)

37. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

68. § (1) Az Lk-1/D-1, Lk-1/D-2, Lk-1/D-4 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

(2) Lk-2/D-5 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 90 m²-e után.

(3) Az Lk-1/D-6 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

(4) Az Lk-2/D-3, Lk-2/D-4, Lk-2/D-6, Lk-2/D-11, Lk-2/D-13, Lk-2/D-14, Lk-2/D-15 és Lk-2/D-16 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

(5) Az Lk-2/D-1 és Lk-2/D-2 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

(6) Az Lk-2/D-7 és az Lk-2/D-12 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(7) Az Lk-2/D-8, Lk-2/D-9 és Lk-2/D-10 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 130 m²-e után.

(8) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(9) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(10) Az Lk jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.

(11) Az Lk jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (10) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(12) A (11) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (8) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

69. § Az Lk jelű építési övezetekben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t, kivéve az Lk-1/D-1, Lk-1/D-2, Lk-1/D-4 és az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-7 jelű építési övezeteket, ahol a 2000 m²-t.

38. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) építési övezetei

70. § Az Lk-1 jelű építési övezetekben

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,

- d) nevelési, oktatási,
 - e) egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - g) szállás jellegű,
 - h) igazgatási,
 - i) iroda,
 - j) sport
- rendeltetés helyezhető el.

71. § Az Lk-1 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

39. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületekre vonatkozó előírások (Lk-2)

72. § (1) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lk-2/D-AI jelű építési övezeteket -

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

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

(2) Az Lk-2/D-17 jelű építési övezetben a lakófunkció nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át.

(3) Az Lk-2/D-AI jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-2/D-AI12 és az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezetet - kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

(4) Önálló irodai funkció az Lk-2/D-AI7 jelű építési övezetben a szintterületi mutató 35%-áig helyezhető el, mely kizárólag közterülethez nem kapcsolódó, emeleti szinteken létesíthető.

(5) Az Lk-2/D-AI12 jelű építési övezetben kizárólag

- a) sport és ehhez a funkcióhoz kapcsolódó szolgáltató, vendéglátó,
- b) egészségügyi,

c) szállás (melynek alapterülete maximum 500m² lehet)

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

(6) Az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezetben kizárólag kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés helyezhető el

73. § (1) Az Lk-2/D-AI7 jelű építési övezet területén az építési hely a telek egésze.

(2) Az Lk-2/D-AI7 jelű építési övezetben bővítésből és átalakításból eredő többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

74. § Az Lk-2/D-17 jelű építési övezetben lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

75. § (1) Az Lk-2/D-4 és az Lk-2/D-13 jelű építési övezetekben az egyes épületek szintterületének legalább 75%-a csak lakó rendeltetésű lehet.

(2) Az Lk-2/D-4 és az Lk-2/D-13 jelű építési övezetekbe tartozó ingatlanokon tetőfelépítmény és magastető utólagosan nem építhető.

76. § Az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI7 és az Lk-2/D-AI11 jelű építési övezetekben a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel növelhető. A szintterületi mutató növelésének mértéke azonban nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értékének 20%-át.

77. § Az Lk-2 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 3. pontja* határozza meg.

X.FEJEZET

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lke)

40. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2) építési övezetei

78. § (1) Az Lke-2/D-3 és az Lke-2/D-11 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

(2) Az Lke-2/D-1, Lke-2/D-2, Lke-2/D-4, Lke-2/D-9 és az Lke-2/D-10 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

(3) Az Lke-2/D-8 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 200 m²-e után.

(4) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D-6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) – (3) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D-6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(6) Az Lke-2 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.

(7) Az Lke-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (6) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (4) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(9) Az Lke-2/D-6 jelű építési övezetben épületenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(10) Az Lke-2/D-7 jelű építési övezetben épületenként 1 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(11) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

79. § (1) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-AI jelű építési övezeteket –

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

(2) Az Lke-2/D-AI jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) igazgatási,
- g) irodai,
- h) sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

80. § (1) Az Lke-2/D-5 jelű építési övezetben az egyes épületek szintterületének legalább 75%-a csak lakó rendeltetésű lehet.

(2) Az Lke-2/D-5 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanokon tetőfelépítmény és magastető utólagosan nem építhető.

81. § (1) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetben kialakított magánúthoz csatlakozó telkeken, a magánút felől minimum 10,0 m-es előkertet kell biztosítani.

(2) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetben az eredeti terepszint csak a gépkocsi behajtók, utak vagy az épület környezetében változtatható meg. Az épület külső falsíkjától, valamint a csatlakozó épületszerkezetek határától számított 3,0 m-en belül elhelyezkedő terület az épület környezetének minősül. A bolygatott területek végső kialakítását az építési engedélyezési dokumentáció részeként elkészített kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani az épület használatbavételéig.

(3) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetben jelölt telepítendő fasor esetében, az előkertben egységes megjelenésű fasort kell kialakítani őshonos, azonos fafajból álló, továbbnevelt fák telepítésével, amely alatt cserjesávot kell telepíteni.

(4) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetben a lakásokhoz tartozó, kötelezően előírt parkoló férőhelyeket épületen belül kell biztosítani. Vendégparkolók épületen kívül is elhelyezhetők.

(5) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetben csak lapostető alkalmazása megengedett.

82. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-2/D-5 jelű építési övezetet, ahol a 250 m²-t, valamint az Lke-2/D-AI2, Lke-2/D-AI3 jelű építési övezeteket, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.

83. § Az Lke-2 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

41. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

84. § (1) Az Lke-3/D-2 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 85 m²-e után.

(2) Az Lke-3/D-5 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

(3) Az Lke-3/D-1, Lke-3/D-3, Lke-3/D-4 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

(4) Az Lke-3/D-6, Lke-3/D-7, Lke-3/D-8, Lke-3/D-9, Lke-3/D-10, Lke-3/D12, Lke-3/D-13, Lke-3/D-14 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(5) Az Lke-3/D-11 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 175 m²-e után.

(6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(7) Az Lke-3 jelű építési övezetekben - kivéve az Lke-3/D-7 építési övezetet - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(8) Az Lke-3/D-7 építési övezetben épületenként legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(9) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembevételével.

(10) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (9) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(11) A (10) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (6) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

85. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-3/D-AI jelű építési övezeteket -

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

(2) Az Lke-3/D-8 jelű építési övezetben a 2008 előtt megvalósult iroda rendeltetés megváltoztatása nem megengedett.

(3) Az Lke-3/D-AI1 és az Lke-3/D-AI2 jelű építési övezetek területén kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével. Lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.

(4) Az Lke-3/D-AI3, Lke-3/D-AI4 és az Lke-3/D-AI5 jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) rekreációs,
- b) egészségügyi, szociális,
- c) szállás jellegű

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével, lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.

86. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-3/D-AI3, Lke-3/D-AI4 és az Lke-3/D-AI5 jelű építési övezetet, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-3/D-8, Lke-3/D-11, Lke-3/D-12 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.

87. § Az Lke-3 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

XI.FEJEZET

MELLÉKKÖZPONT TERÜLETE (Vt-M)

42. Mellékközpont területekre vonatkozó előírások (Vt-M)

88. § (1) A Vt-M/D-2, Vt-M/D-4, Vt-M/D-5, Vt-M/D-7, Vt-M/D-8, Vt-M/D-9 és a Vt-M/D-10 jelű építési övezetek területén elhelyezhető épületekben

- a) lakó,
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vt-M/D-1, Vt-M/D-3, Vt-M/D-6, Vt-M/D-11 és a Vt-M/D-12 jelű építési övezetek területén elhelyezhető épületekben

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.

- (3) A Vt-M/D-Z jelű építési övezetben
- pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
 - ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - vendéglátó épület,
 - nyilvános illemhely
- helyezhető el.

(4) A Vt-M/D-1, Vt-M/D-2, Vt-M/D-3, Vt-M/D-4 és Vt-M/D-5 jelű építési övezetekben a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel növelhető. A szintterületi mutató növelésének mértéke azonban nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értékének 20%-át.

(5) A Vt-M/D-4 és a Vt-M/D-5 jelű építési övezetekben a lakófunkció nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át, a Vt-M/D-2 építési övezetben a lakófunkció nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 65%-át.

(6) A Vt-M/D-2, Vt-M/D-3, Vt-M/D-4, Vt-M/D-5, Vt-M/D-6, Vt-M/D-7, Vt-M/D-8, Vt-M/D-9 és a Vt-M/D-10 jelű építési övezetekben megengedett épületeken kívül, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú új önálló épületek nem helyezhetők el.

(7) A Vt-M/D-2, Vt-M/D-3, Vt-M/D-4 és Vt-M/D-5 jelű építési övezetek telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

(8) A Vt-M/D-5 jelű építési övezetben településrendezési szerződés megkötése esetén, bővítésből és átalakításból eredő többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

89. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vt-M jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

90. § Az Vt-M jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 6. pontja* tartalmazza.

XII.FEJEZET

INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)

43. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területekre vonatkozó előírások(Vi-2)

91. § (1) A Vi-2 jelű építési övezetek területén – kivéve a Vi-2/D-5 építési övezetet -

- lakó
- igazgatási,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- hitéleti,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- iroda,
- sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vi-2/D-5 jelű építési övezet kizárólag különleges városüzemeltetési célú (táv- és hírközlési) intézmények elhelyezésére szolgál.

(3) A Vi-2/D-2, Vi-2/D-3 és a Vi-2/D-4 jelű építési övezetekben lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

(4) A Vi-2/D-3 és a Vi-2/D-4 jelű építési övezetekben a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének 35 %-át.

(5) A Vi-2/D-2 jelű építési övezetben meglévő épületben vendéglátó rendeltetés elhelyezése esetén gépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

92. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-2 jelű építési övezetben a 2000 m²-t, kivéve a Vi-2/D-5 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi funkció nem helyezhető el.

93. § A Vi-2 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.

30. Intézményi, alközpont terület (Vi-AK) építési övezetei

94. § (1) A Vi-AK/D-3 és a Vi-AK/D-5 jelű építési övezetekben kizárólag

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vi-AK/D-3 jelű építési övezet területén lakás a szintterület negyedén helyezhető el.

(3) Az Vi-AK/D-5 jelű építési övezetekben egy önálló lakás rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) 50%-a alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

(4) Önálló irodai funkció az Vi-AK/D-3 jelű építési övezetben a szintterületi mutató 35%-áig helyezhető el, mely kizárólag közterülethez nem kapcsolódó, emeleti szinteken létesíthető.

(5) Az Vi-AK/D-3 és a Vi-AK/D-5 jelű építési övezetekben lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

(6) Az Vi-AK/D-1, Vi-AK/D-3, Vi-AK/D-5 és a Vi-AK/D-6 jelű építési övezetekben a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel növelhető. A szintterületi mutató növelésének mértéke azonban nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értékének 20%-át.

(7) A Vi-AK/D-1, Vi-AK/D-2, Vi-AK/D-6 jelű építési övezetekben kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) igazgatási,
- g) irodai,
- h) sport

rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezetnek a területén nem helyezhető el.

(8) A Vi-AK/D-4 jelű építési övezet területén kizárólag sport és sporthoz kapcsolódó kiegészítő (szolgáltató, vendéglátó) rendeltetés helyezhető el. Az építési övezetben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(9) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-AK jelű építési övezetben az 2000 m²-t.

95. § A VI-AK jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

XIII.FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLET (K)

44. Temető terület (K-T)

96. § (1) Az építési övezet területén

- a) egyházi és világi kegyeleti épületek,
- b) krematórium,
- c) temetkezés egyéb építményei,
- d) virág és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
- e) a főfunkciót kiszolgáló egyéb építmények

helyezhetők el.

(2) Termelő-üzemi tevékenységet szolgáló épület, kegyeleti funkciót zavaró építmény az építési övezetben nem helyezhető el.

97. § Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mérete 10,0 m.

98. § A K-T/D jelű építési övezetkre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja tartalmazza.

45. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

99. § Az építési övezet területe a honvédelmi létesítmények, az azokhoz tartozó szálláshely épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmények és irodaépületek elhelyezésére szolgál.

100. § K-Hon/D építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 10. pontja határozza meg.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XIV.FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

46. Közlekedési területek általános előírásai

101. § (1) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(2) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

102. § (1) Közlekedési területen épület elhelyezhető, mely elsődlegesen a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, valamint a közlekedést kiszolgáló igazgatás, iroda rendeltetés tartalmazhat.

(2) A közlekedési területeken legfeljebb 25 m² alapterületű építmény, maximum a telek területének 10%-áig, maximum 3,0 méter beépítési magassággal helyezhető el.

47. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

103. § (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-3 jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 102. § figyelembevételével.

48. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

104. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-4 jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 102. § figyelembevételével.

49. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

105. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó, kerületi gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A kerületi gyűjtőutakat a 3. melléklet tartalmazza.

(3) 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

(4) A Kt-Kk jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 102. § figyelembevételével.

(5) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

50. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

106. § (1) Az övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) A Kt-Kgy jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 102. § figyelembevételével.

(3) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedhető.

XV.FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLET (Kb)

51. Temető terület (Kb-T)

107. § (1) Az övezet területén

a) egyházi és világi kegyeleti épületek,

b) temetkezés egyéb építményei,

c) virág és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,

d) a főfunkciót kiszolgáló egyéb építmények

helyezhetők el.

(2) Termelő-üzemi tevékenységet szolgáló épület, kegyeleti funkciót zavaró építmény az építési övezetben nem helyezhető el.

108. § Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsó kert mérete 10,0 m.

109. § A Kb-T/D jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 11. pontja tartalmazza.

XVI.FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

52. Zöldterületekre vonatkozó általános rendelkezések

110. § A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárva tartást.

53. Közpark területe (Zkp/Kk/D, Kt-Zkk/D)

111. § (1) Az övezetek területén a következő építmények helyezhetők el:

a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,

b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,

c) vendéglátó épület,

d) nyilvános illemhely.

(2) Az övezet területén kutyafuttató elhelyezhető és lekeríthető, kivéve a Zkp/Kk/D-2 jelű övezetet, ahol kutyafuttató nem létesíthető.

112. § (1) A Zkp/Kk/D-2 jelű övezetben terepszint alatti építmény csak a határoló utak menti 20 m-es sávban helyezhető el.

(2) A Zkp/Kk/D-2 jelű övezetben gépjármű várakozóhely csak a park szélén, a határoló közút mentén legfeljebb 10 m-es sávban alakítható ki.

(3) A Zkp/Kk/D-2 jelű övezetben a vízelvezető árok csak természetes anyagú burkolattal létesíthető.

(4) A Zkp/Kk/D-2 jelű övezetben gépjárműforgalmi kapcsolat csak az *1. mellékleten* jelölt nyomvonalon tartható meg.

113. § A zöldterületekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 12. pontja* határozza meg.

XVII.FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

54. Közjóléti erdőterület (Ek)

114. § (1) Az Ek/D-Á jelű övezet területén

- a) a vendéglátó épület,
 - b) a szabadidő eltöltés,
 - c) a pihenés, a testedzés (erdei tornapálya, télisport pálya) építményei,
 - d) az ismeretterjesztés építményei,
 - e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - f) a turizmust szolgáló építmények
- helyezhetők el;

(2) építmények csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, égetett téglá, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) és legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthetők.

(3) a telek területének legfeljebb 20%-a lehet közhasználat elől elzárt terület és nem haladhatja meg a 4000 m²-t.

(4) Az Ek/D-Á jelű övezetben parkolás csak terepszinten, az erdőterületet igénybevevők részére alakítható ki, fásítottan, 2 gépkocsibeálló-helyenként 1-1 fa – külön kerületi rendeletben szabályozott módon történő – telepítésével.

115. § Az Ek/D-V jelű övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

116. § A Közjóléti erdőterületek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 13. pontja* határozza meg.

XVIII.FEJEZET TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

55. Természetközeli terület (Tk)

117. § Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

NEGYEDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

56. Záró rendelkezések

118. § (1) Ez a rendelet a (2) bekezdés kivételével a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet a (7902/2) helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan azon a napon lép hatályba, amikor a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet az ingatlan területfelhasználására vonatkozóan módosításra kerül.

119. § Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1t) bekezdéssel:

„(1t) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kerülethatár (Budaörs felől) – Nagykapos utca – Irhás árok – 9061/4 hrsz-ú telek keleti határa – 8892/7 hrsz-ú telek déli határa – Magas út – 8897/7 és 8896/2 hrsz-ú telek keleti határa – Tatárvirág utca – 8897/8 hrsz-ú telek keleti határa – Edvi Illés utca – 9150/5 hrsz-ú telek keleti határa – (9144/2) hrsz-ú közterület - Edvi Illés utca – 8888/3 hrsz-ú telek déli és keleti határa – 8862/1 hrsz-ú telek déli határa – Hegyhát út – Hegyhát lépcső – 9154/2 hrsz-ú telek déli határa – 9155/3 hrsz-ú telek déli, keleti, északi határa - 9154/2 hrsz-ú telek északkeleti határa – Farkasvölgyi út – 9240/8 hrsz-ú telek – Ágancs út – Karthauzi utca – Mártonhegyi út – 9596 hrsz-ú telek déli határa – Költő utca – a 9598/3 hrsz-ú telek 9597/1 és a 9598/4 hrsz-ú telekkel közös határa - Költő utca – Hableány utca – Tündér utca – Hangya utca – Pagony utca – Thomán István utca – Kakukk út – Tündér utca – Óra út – Diana utca – Diana köz – 9711/1 hrsz-ú telek déli határa – Szendrő utca – Nógrádi utca – Szent Orbán tér – Orbánhegyi út – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út – Királyhágó tér – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Alkotás utca – Kerülethatár (XI. kerület felől) által határolt területére.”

120. § A Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 23/2018. (VI. 15.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének 1. § (1) bekezdése helyébe az alábbi (1) bekezdés lép:

„(1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék (7902/2) helyrajzi számú ingatlan területére terjed ki.”

57. Hatályon kívül helyező rendelkezések

121. § Hatályát veszti

- a) a Tállya utca – Méta utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2017. (V.22.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete,
- b) a Bürök utca – Farkasréti temető Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (V.22.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete,
- c) a Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 9/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete,
- d) a Kakukk út és környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 30/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete,
- e) a Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 31/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete,
- f) a Fodor utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2019. (VI. 6.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete.

1. melléklet: Szabályozási terv

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/D-1	1000	12	-	∕	20	60	40	0,5	0,70	5,5 ^o	6,5 ^o
3.	Ln-2/D-2	1000	-	-	∕	25	55	40	0,75	0,45	12,5	13,5
4.	Ln-2/D-3	1000	-	-	∕	30 (60 ^s)	50 (20 ^s)	65	1,60 (3,00 ^s) (+0,20 ^l)	0,70	12,5	16,0
5.	Ln-2/D-4	1000	-	-	∕	40	40	80	2,00 (0,30 ^l)	1,00	12,5	13,5
6.	Ln-2/D-5	1000	-	-	∕	40	30	80	2,40 (+0,30 ^l)	0,70	12,5	17,0
7.	Ln-2/D-6	1000	-	-	∕	40 (75 ^s)	15	80	2,40 (4,40 ^s) (+0,30 ^l)	0,70	12,5	17,0
8.	Ln-2/D-7	1000	-	-	∕	40 (75 ^s)	40 (15 ^s)	80	2,4 (4,4 ^s) + (0,3 ^l)	0,70	12,5	17,0
9.	Ln-2/D-8	1000	-	-	∕	40 (75 ^s)	40 (15 ^s)	80	2,60 (4,40 ^s) (+0,30 ^l)	1,00	12,5	17,0
10.	Ln-2/D-9	1000	-	-	∕	40 (75 ^s)	40 (15 ^s)	80	2,60 (4,40 ^s) (+0,30 ^l)	1,00	12,5	19,0
11.	Ln-2/D-10	1000	-	-	∕	45	35	65	1,60 (+0,30 ^l)	0,70	12,5	13,5
12.	Ln-2/D-11	1000	-	-	∕	45 (75 ^s)	35 (15 ^s)	80	2,4 (4,0 ^s) + (0,35 ^l)	0,70	12,5	20,0
13.	Ln-2/D-12	1000	-	-	∕	45 (60 ^s)	35 (20 ^s)	65	2,4 (3,0 ^s) + (0,35 ^l)	0,7	12,5	17,0
14.	Ln-2/D-13	1000	-	-	∕	60	20	100	2,70	1,00	12,5	17,0
15.	Ln-2/D-14	1000	-	-	∕	60	20	100	2,50	1,00	12,5	17,0
16.	Ln-2/D-15	600	-	-	∕	70	15	80	4,20	1,00	12,5	13,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/D-16	1000	20	30	S∕	20	60	40	0,45	1,00	5,5 ^o	6,5 ^o
3.	Ln-2/D-17	1000	20	30	S∕	20	65	40	0,45	0,25	6,5 ^o	8,0 ^o
4.	Ln-2/D-18	1000	-	-	S∕	60	20	100	3,60	4,00	12,5	22,0
5.	Ln-2/D-19	2000	-	-	∕	70	15	80	3,20	2,40	12,5	21,0
6.	Ln-2/D-AI	1000	-	-	S∕	30	55	40	1,10	1,00	5,5 ^o	10,5 ^o

^s Saroktelek esetén alkalmazható

^l Tetőtér beépítés esetén a 10.§ alapján alkalmazható bónuszérték

^o ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

2. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-1/D-1	1000	-	-	∕	25	55	65	0,90 (+0,15 ¹)	0,50	11,5	12,5
3.	Lk-1/D-2	1000	-	-	∕	30 (50 ^s)	35 (20 ^s)	50 (65 ^s)	1,10 (1,50 ^s)	0,50	3,5	12,5
4.	Lk-1/D-3	1000	-	-	∕	40	40	65	1,0 (+0,3 ¹)	0,50	6,5	7,5
5.	Lk-1/D-4	1000	-	-	∕	45	35	65	1,60 (+0,30 ¹)	0,50	11,5	12,5
6.	Lk-1/D-5	1000	-	-	∕	45	35	65	0,9 (+0,35 ¹)	0,50	6,5	7,5

¹ Tetőtér beépítés esetén a 10.§ alapján alkalmazható bónuszérték

^s: Saroktelek esetén alkalmazható

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-1/D-6	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,50	0,50	5,5	7,5

3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-2/D-1	500	15	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
3.	Lk-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
4.	Lk-2/D-3	1000	20	30	SZ	15	65	30	0,30	0,20	3,5	6,5
5.	Lk-2/D-4	1000	-	-	SZ	15	60	40	0,60	0,20	3,5	12,5
6.	Lk-2/D-5	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	0,25	5,5	6,5
7.	Lk-2/D-6	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,50	0,25	5,5	7,5
8.	Lk-2/D-7	1000	-	-	SZ	20	60	25	0,5	0,25	4,5	7,5
9.	Lk-2/D-8	1000	-	-	SZ	20 +5 ^K	50	30	0,65 +0,2 ^K	0,4	5,5	9,0
10.	Lk-2/D-9	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,65	0,25	5,5	9,0
11.	Lk-2/D-10	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,65	0,25	5,5	12,0
12.	Lk-2/D-11	2000	24	50	SZ	10	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5
13.	Lk-2/D-12	2000	24	-	SZ	10	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5
14.	Lk-2/D-13	2000	-	-	SZ	15	60	40	1,50	0,50	5,5	12,5
15.	Lk-2/D-14	2000	20	30	SZ	20	60	35	0,75	0,30	5,5	12,0
16.	Lk-2/D-15	3000	20	30	SZ	15	65	35	0,3	0,20	4,5	6,0
17.	Lk-2/D-16	3000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	0,25	5,5	6,5
18.	Lk-2/D-17	5000	-	-	SZ	35	45	50	1,2	0,35	10,5	30,0

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
19.	Lk-2/D-AI1	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	4,5	6,5
20.	Lk-2/D-AI2	1000	-	-	SZ	25	40	35	0,6	0,30	4,5	7,5
21.	Lk-2/D-AI3	1000	-	-	SZ	25	55	40	0,7	0,30	5,5	7,5
22.	Lk-2/D-AI4	1000	-	-	SZ	30	60	30	0,3	0,35	3,5	4,5
23.	Lk-2/D-AI5	1000	-	-	SZ	30	40	40	1,10	0,50	5,5	10,5
24.	Lk-2/D-AI6	1000	-	-	SZ	45	35	60	1,2	0,50	5,5	7,5
25.	Lk-2/D-AI7	1000	-	-	SZ	70	30	100	2,75	0,65	4,5	10,5
26.	Lk-2/D-AI8	2000	-	-	SZ	15	20	20	0,3	0,15	3,5	6,5
27.	Lk-2/D-AI9	2000	20	30	SZ	20	60	35	0,6	0,25	5,5	6,5
28.	Lk-2/D-AI10	2000	20	30	SZ	25	45	35	0,70	0,30	5,5	7,0
29.	Lk-2/D-AI11	2000	-	-	SZ	30	35	40	1,0	0,35	5,5	10,5
30.	Lk-2/D-AI12	10000	-	-	SZ	20	30	25	0,27	0,25	4,5	10,5
31.	Lk-2/D-AI13	10000	50	50	SZ	35	40	50	0,75	0,40	3,5	10,5
	Lk-2/D-AI14	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,50	0,25	5,5	7,5

K Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén

4. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
3.	Lke-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
4.	Lke-2/D-3	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,3	0,20	3,5	6,5
5.	Lke-2/D-4	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	7,5
6.	Lke-2/D-5	1000	-	-	SZ	20	60	40	0,50	0,25	3,5	6,5
7.	Lke-2/D-6	2000	20	30	SZ	15	65	25	0,35	0,20	3,5	7,5
8.	Lke-2/D-7	1200	20	30	SZ	15	70	25	0,3 +0,05*	0,20	3,5	6,5
9.	Lke-2/D-8	2000	-	-	SZ	20	60	25	0,45	0,20	3,5	6,5
10.	Lke-2/D-9	4000	30	50	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
11.	Lke-2/D-10	5000	-	-	SZ	10	70	15	0,2	0,1	3,5	6,5
12.	Lke-2/D-	2000	20	30	SZ	25	50	35	0,70	0,30	5,5	7,0

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
	AI1											
13.	Lke-2/D-AI2	5000	30	30	SZ.	25	40	50	0,5	0,30	3,5	9,0
14.	Lke-2/D-AI3	10000	-	-	SZ.	10	70	20	0,10	0,10	3,5	7,0

*Kizárólag a rendeltetési egységekhez tartozó tároló, gépészeti helyiségek és ezekhez szükséges közlekedő területek kialakítására felhasználható szinterület, ha a helyiség teljes egészében a rendezett terepszint alatt, ablak nélkül épül

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-2/D-11	1000	12	-	Z.	20	55	40	0,5	0,25	5,5	6,5

5. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-3/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
3.	Lke-3/D-2	1000	20	30	SZ.	15	65	35	0,25	0,10	3,5	5,5
4.	Lke-3/D-3	1000	20 17***	30 25***	SZ.	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
5.	Lke-3/D-4	1000	20	30	SZ.	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
6.	Lke-3/D-5	1000	20	30	SZ.	20	60	35	0,3	0,25	3,0	4,5
7.	Lke-3/D-6	2000	24	-	SZ.	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**
8.	Lke-3/D-7	2000	24	-	SZ.	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**
9.	Lke-3/D-8	2000	24	50	SZ.	10	70	20	0,25	0,15	3,5	6,5
10.	Lke-3/D-9	2000	24	-	SZ.	10	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5
11.	Lke-3/D-10	2000	24	50	SZ.	15	65	30	0,25	0,20	4,0	5,0
12.	Lke-3/D-11	2000	20	30	SZ.	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
13.	Lke-3/D-12	4000	40	50	SZ.	10	70	10	0,1	0,15	3,5	4,5
14.	Lke-3/D-13	4000	30	-	SZ.	10	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5
15.	Lke-3/D-14	4000	-	-	SZ.	15	65	20	0,4	0,20	4,5	6,5
16.	Lke-3/D-AI1	2000	20	30	SZ.	20	60	35	0,6	0,25	5,5	6,5
17.	Lke-3/D-AI2	2000	20	30	SZ.	25	55	35	0,7	0,25	5,5	7,0

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
18.	Lke-3/D-AI3	5000	-	-	SZ.	15	60	30	0,4	0,20	4,5	6,5
	Lke-3/D-AI4	10000	50	50	SZ.	15	65	25	0,5	0,20	3,5	6,5
	Lke-3/D-AI5	10000	50	50	SZ.	15	65	25	0,50	0,20	3,5	6,5

** : Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

*** Magánút létesítése esetén

6. Mellékközpont területe (Vt-M)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vt-M/D-1	1000	-	-	Z.	30	10	100	1,2	2,5	3,5	5,5
3.	Vt-M/D-2	1000	-	-	Z.	45	35	60	2,8	1,00	9,0	19,5
4.	Vt-M/D-3	5000	-	-	Z.	40	40	60	1,0	1,00	7,5	12,0
5.	Vt-M/D-4	5000	-	-	Z.	45	35	65	2,0	1,00	9,0	17,0
6.	Vt-M/D-5	5000	-	-	Z.	45	20	65	2,0	1,00	9,0	17,0
7.	Vt-M/D-6	5000	20	30	Z.	80	10	100	4,5	1,00	15	30
8.	Vt-M/D-7	1000	20	30	SZ.	30	40	100	1,5	1,00	15	18
9.	Vt-M/D-8	1000	20	30	SZ.	40	30	100	2,75	1,00	20	25
10.	Vt-M/D-9	1000	20	30	SZ.	50	30	100	2,5	1,00	9	10
11.	Vt-M/D-10	1000	20	30	SZ.	80	10	100	4,0	1,00	15	18
12.	Vt-M/D-11	5000	-	-	SZ.	50	25	65	2,4	1,00	4,5	22,5
13.	Vt-M/D-12	10000	-	-	SZ.	35	50	50	2,4	1,00	4,5	30,0
14.	Vt-M/D-Z	10000	-	-	SZ.	30 ^o	60	-	0,02	-	-	4,5

^o ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

7. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/D-1	1000	-	-	SZ.	35	60	40	1,0	0,35	7,5	10,5
3.	Vi-2/D-2	1000	-	-	SZ.	40	25	60	2,80	1,00	18,0	22,5
4.	Vi-2/D-3	5000	-	-	SZ.	40	30	60	1,00	0,50	7,5	12,0
5.	Vi-2/D-4	10000	-	-	SZ.	10	60	20	0,35	0,50	7,5	10,5

6.	VI-2/D-5	30000	-	-	SZ.	10	75	15	0,2	0,10	3,5	10,5
----	----------	-------	---	---	-----	----	----	----	-----	------	-----	------

8. Intézményi, alközpont terület (Vi-AK)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-AK/D-1	800	-	-	SZ.	65	20	80	1,80	0,80	5,5	7,5
3.	Vi-AK/D-2	1000	-	-	SZ.	15	60	20	0,35	0,20	4,5	7,5
4.	Vi-AK/D-3	1000	-	-	SZ.	45	35	60	1,20	0,40	5,5	7,5
5.	Vi-AK/D-4	2000	24	50	SZ.	10	10 ^o	20	0,25	0,10	3,5	6,5
6.	Vi-AK/D-5	2000	-	-	SZ.	50	35	60	1,5	0,50	7,5	10,5
7.	Vi-AK/D-6	3000	-	-	SZ.	30	30	40	1,00	0,40	5,5	10,5

^o... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

9. Különleges beépítésre szánt terület – Temető területe (K-T)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	K-T/D	2000	-	-	SZ.	5	40	10	0,10	-	2,5	7,0****

**** Kivéve harangláb vagy templom építése esetén, amikor az építménymagasság legnagyobb megengedett mértéke 15,0 m.

10. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	K-Hon/D	10 000	-	-	SZ.	10	50	15	0,3	-	4,5	10,0

11. Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető területe (Kb-T)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Kb-T/D	10 000	-	-	SZ.	5	70	10	0,1	-	2,5	7,5

12. Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Zkp/Kk/D-1	10000	=	-	SZ	2	60	=	0,02	=	=	4,5
3.	Zkp/Kk/D-2	10000	-	-	SZ	0,1	75	10	0,001	=	=	4,5
4.	Kt-Zkk/D	10000	-	-	SZ	3	60	=	0,02	=	=	4,5

13. Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ek/D-Á	100.000	=	=	SZ	3	95	3	0,03	=	=	6,0
3.	Ek/D-V	100.000	=	=	=	0	95	0	0	=	=	0

14. Természetközeli terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	TK-D	=	=	=	=	0	=	=	=	=	=	=

3. melléklet: Kerületi gyűjtőutak

	A
1	Rácz Aladár út a Mindszenty J. tértől délre
2	Fodor u. a Mindszenty J. tér és Denevér u. között
3	Denevér u. a Bürök u. és Fodor u. között
4	Bürök u.
5	Tornalja u.
6	Fodor utca a Tornalja u. és Szent Orbán tér között
7	Mártonhegyi út
8	Mártonlak u.
9	Thomán I. u.
10	Hóvirág út
11	Szendrő u.-Kakukk út-Tündér u.-Diana u. útvonal
12	Lejtő u.

4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A	B
1.	Belső zóna	Hegyvidéki zóna
2.	lakás minden önálló rendeltetési egysége után	lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ¹	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m ² -e után ¹
5.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ¹	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m ² -e után ¹
6.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothton) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothton) minden vendégszobája után
7.	főút és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	főút és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
9.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után
10.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után ²	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után ²
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
12.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után
13.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
14.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
15.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után
16.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
17.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m ² -e után	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m ² -e után
18.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m ² -e után	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m ² -e után
19.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasúthoz és a

	kötelezettség	fogaskerekű vasúthoz szükséges egyedi vizsgálat alapján
20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1000 m ² -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m ² -e után
22.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

¹ a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

² a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével

5. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása a Belső zóna területén

	A	B
1.	Funkció	Elhelyezendő kerékpárok száma
2.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
3.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
4.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
5.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
6.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
7.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység ¹	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után/2 kerékpár
8.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
9.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
10.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
11.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
12.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
13.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
14.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
15.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db
16.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utas szám 5%-ával azonos darabszám
17.	Közösségi helyközi közlekedés vasúti megállóhelyei és állomásai	Megállóhelyenként minimum 5 db

1. A 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével meghatározott személygépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a létesítmény kerékpár elhelyezési kötelezettség szempontjából Belső zónába tartozónak tekintendő.

1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek

Műemlék:

9246, (9239), 8475/33, 8475/32, 8674/1, 8146/6, 8110/2, 8070/3, 7980, 7904, 2668/253, 2668/126.

Műemléki jelentőségű terület:

(9240/14), (9240/6), 9269/31, 9269/25, 9275/2, (9261), 9269/15, 9269/24, 9269/14, 9276/2, 9276/1, 9269/16, 9277/3, 9269/22, 9269/13, 9269/17, 9269/18, 9269/12, 9259/1, 9269/11, 9269/19, 9269/10, 9277/2, 9277/1, (9258), (9257/2), (9248), 9249/1, 9269/3, 9269/4, 9269/7, 9246, 9247/2, 9269/8, 9249/2, 9247/1, 9269/6, 9249/3, 9269/5, (9199/3), 9236, 9249/4, 9269/1, (9160/2), 9163/5, 9252/2, 9163/4, 9164, (9235), 9237/1, 9252/3, 9163/3, (9208/1), 9234, (9244), 9163/2, 9165, 9242, 9237/2, 9163/7, 9166, 9163/6, 9243, 9167/1, 9241, 9233, 9168/2, (9174), 9238/1, 9181, 9167/2, (9168/3), (9169/3), (9239), 9168/1, 9232/2, 9238/2, 9232/1, 9179, (9231), (9183), 9184, 9230, (9208/2), 9185, 9186, 9178/4, 9187, (9199/2), 9228/4, 9228/2, 9198, 9178/3, 9188, 9178/2, 9177/2, 9189, 9197, 9177/3, 9227/2, 9228/3, 9190, 9204, 9196, 9216, 9227/1, 9195, 9215/1, 9225/1, 9205, 9226, 9225/2, 9194, 9214/1, 9206, 9224/1, 9224/2, (9217/1), 9223/1, (9223/3), 9207/2, 9223/4, 9214/2, 9212/1, 9222/1, (9222/3), 9210, 9221/5, 9222/4, 9221/4, (9207/1), 9221/3, 9209, (9172/2), 9193/46, (9219/10), 9220/5, 9598/3.

Műemléki környezet:

9249/1, 9247/2, 9249/2, 9247/1, 9249/3, (9199/3), 9236, 9249/4, 9252/2, (9235), 9237/1, 9252/3, (9244), 9242, 9237/2, 9243, (9183), 9177/4, 9193/1, 9193/5, 9193/4, 9193/44, (9199/1), 9193/43, 9193/45, 9173, 9192/4, 9193/54, (9172/2), 9220/3, (9219/11), 9220/4, 9170/1, 9217/4, 9217/3, 9219/9, 8755, 9217/2, (8759/5), 8759/6, 9219/4, 8756/3, (9611), 9219/8, (8757/3), (8759/2), (9219/1), (8760/4), 9219/3, 9219/7, 9219/12, 9219/2, 9219/6, (9219/13), 8474, 8475/23, 8475/22, 8475/35, (8475/21), 8475/34, 8475/33, 8475/32, (7934/9), 8146/6, 8146/5, 8146/2, (8118/6), 8133/1, 8133/2, (8126/1), 8110/1, 8110/2, 8110/3, 8120, 8121/1, (8223/2), 8070/13, 8070/21, (8070/20), 7983, 8070/1, 8070/17, 8070/4, 8070/3, 7984/4, 8249/6, 8070/16, 7982/1, 7984/2, 7980, 8067/5, 8067/4, 8249/3, 7979, 7978/2, (7958), (7910), 7960/12, 7960/4, 7893, 7904, 7960/10, 7960/9, 7960/2, 7892, 7960/1, 7891, (7934/10), (2690/6), 7890, 2668/252, (7886), 2668/253, 8048/16, 8048/17, 2668/126, 8061/2, 2670/11, 8060/1, 2670/12, 9193/63, 9193/62, 8759/7, (8759/9), (8279/5), (8279/1), 7911/2, 8759/8, 9193/64, 9193/65.

Fővárosi helyi védettségű építmény:

9240/7, 9240/10, 8674/2, (2338/1), 8530/9, 8536/4, (8627/12), 8204/15, 8258/1, 8258/13, 8260, 7775, 7784/2, 7784/1.

Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes:

8248/1, 8248/2, 8248/3, 8248/21, 8248/22, 8248/23, 8248/6, 8248/7, 8248/8, 8248/9, 8248/10, 8248/11, 8248/12, 8248/13, 8248/14, 8248/15, 8248/16, 8248/17, 8248/20, 8248/18, 8248/19.

Helyi – kerületi – védett épületek:

(9239), 7755, 7762, 7896, 8016, 8054, 8098, 8104, 8532, 8543, 9165, 9166, 9181, 9188, 9197, 9205, 9206, 9210, 9230, 9236, 9241, 9242, 9243, 9246, 7772/4, 8003/2, 8162/3, 8251/2, 8254/1, 8377/2, 8379/2, 8396/3, 8398/6, 8429/5, 8437/1, 8514/2, 8527/5, 8595/5, 8869/2, 9177/2, 9214/1, 9215/1, 9220/5, 9222/4, 9224/2, 9225/2, 9227/1, 9228/2, 9238/2, 9247/1, 9269/3, 9275/2, 9277/3, 2668/126, 8097/17, 8475/32, 8519/26, 9193/46, 9269/18, 9269/25.

Helyi – kerületi – védett képzőművészeti alkotások:

(9239), 7913, 7911/2, 8249/3, (8279/5).

Helyi – kerületi – értékvizsgálati folyamat megindítva:

7754, 7953, 7968, 8055, 8056, 8173, 8191, 8206, 8207, 8212, 8231, 8232, 8233, 8239, 8240, 8243, 8245, 8252, 8253, 8259, 9216, 7885/2, 7966/4, 8007/2, 8012/1, 8045/6, 8049/6, 8117/1, 8128/1, 8137/1, 8182/4, 8262/4, 8262/6, 8365/2, 8398/10, 8400/1, 8400/2, 8417/8, 8425/8, 8467/1, 8519/3, 8530/3, 8551/4, 8552/3, 8553/7, 8553/11, 8557/8, 8579/2, 8689/2, 7742/15, 8070/16, 8070/17, 8261/13, 8261/15, 8261/19, 8262/23, 8262/26, 8262/29, 8262/30, 8262/32, 8446/26, 8519/31, 8553/13, 8553/20.

2. függelék: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

<i>Cím</i>	<i>Hrsz</i>	<i>Településrendezési cél</i>
Böszörményi út 13-15.	8270	a kerület tervezett központi forgalomcsillapított utca-rendszere mentén a közterületek felé eső földszinti és pincei traktusokra az alapellátás megfelelő biztosítása érdekében
Böszörményi út 17a.	8262/23	
Böszörményi út 17b.	8262/24	
Böszörményi út 17c.	8262/25	
Böszörményi út 17d.	8262/26	
Böszörményi út 19a-19b.	8261/19	
Böszörményi út 19c.	8261/15	
Böszörményi út 19d-19e.	8261/13	
Böszörményi út 21.	8259	
Böszörményi út 27.	8255/2	
Böszörményi út 31.	8252	
Böszörményi út 34a-34b.	7762	
Böszörményi út 36a.	7763	
Böszörményi út 38a-38b.	7897/4	
Böszörményi út 40.	7898	
Böszörményi út 42.	7899	
Böszörményi út 44-46.	7901/2	

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720
honlap: www.minerva.hu

2b. melléklet

**BUDAPEST XII. KERÜLET HEGYVIDÉK
DÉL-HEGYVIDÉK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

SZABÁLYOZÁSI TERV

2021. november

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2021. (.....) Önkormányzati rendelete
a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról

1. melléklet
Szabályozási terv

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész:

Hapszné Tarcsafalvi Eszter

Városrendezési és Főépítési Iroda -
Irodavezető:

Szabó-Kalmár Éva

Tervező:

Minerva Várostervező Kft.

Településrendezés:

Turai-Krausz Endre
TT 01-4542
Marosi Krisztina

Minerva Várostervező Kft.

Nyúl Péter

Minerva Várostervező Kft.

Közlekedés:

Heckenast Judit
TK0 01-5295

Heckenast & Heckenast Bt.

Közművek:

Hanczár Zsoltné
MK 01-2418

KÉSZ Tervező Kft.

Zöldfelület és
környezetvédelem:

Drobní Mária
TK/1 01-5106

Drobní és Moray Tájépfűző Kft.

Ügvező:

Buda Miklós

Minerva Várostervező Kft.

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

A szelvények M=1:2000 méretarányban készültek.



Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK:

	Tervezett szabályozási vonal
	Javasolt felülelhez kötött szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezeti határa
	Építési övezet, övezeti jele
	Magszintjelző jel
	Építési hely
	Az építési hely kizárólag teresszint alatt beépíthető része
	Építési vonal
	Megtárolt épület elkerítéssel szabályozott építési vonal
	Bontandó épület új beépítés felteleléként
	Bontandó, közterületen lévő kerítés
	Bontandó, közterületen lévő építmény
	Szerkezeti jelöltségű megtartandó fasor
	Teleplienzdő fasor
	Tervezésvédelmi szempontból nem beépíthető terület
	Közterület zöldfelületként megtartandó részre
	Megtartandó fás növényállomány
	II. rendű főutak területe (KÖU-3)
	Településszerkezeti jelöltségű gyűjtőutak területe (KÖU-4)
	Kertületi jelöltségű közutak (Kk-Kgy)
	Onálló gyalogos utak területe (Kk-Kgy)
	Közterek területe (Zkp/Kk, Kt-Zkk) és V-M-D-Z
	Fásított közter 50%-os zöldfelületi mértékkel
	Gépjárműforgalmi vagy vadgánykapcsolat
	Gyalogos kapcsolat
	Megtartandó árok
	Tervezett árok
	Magszintjelendő szennyvíziszteresztd hely
	Biztosítandó felszíni vízelvezetés
	Szűveges szabályozási elem
	Reklámhordozó órásplakát
	Tervezési terület határa

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK:

	Országos védelem, korlátozás
	Műemleki jelentőségű terület határa
	Műemleki környezet határa
	Műemlek telke
	Nyilvánított régészeti lelőhely
	Rendelletteli határozattal védett régészeti lelőhely
	Országos jelentőségű védett természeti terület
	Ökológiai hálózat - magterület
	Ökológiai hálózat - folyosó
	Natura 2000 terület
	Nagyközépnpmvasú gázvezeték védőtávolsága
	Karsztos terület
	Vízminőség-védelmi terület övezete
	Csúszásveszélyes terület
	Országos Mikrohullámú Központi védőtávolsága
	Mikrohullámú összekötés magassági korlátozása
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti endterület

Fővárosi védelem

	Helyi védettségű építmény
	Helyi védettségű épületegyüttes
	Fővárosi jelöltségű védett természeti terület
	Fővárosi jelöltségű védett természeti emlék és területe

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszünetelő jel
	Közhasználatra átalakított terület
	Karakterében megőrzendő közpark, közter
	Karakterében megőrzendő temető és jelentős zöldfelületű inézményterület
	Védelemre érdemes természeti terület
	Helyrehozatali kötelezettségű terület határa
	Jelentős közhasználatú felszíni parkoló
	Jelentős közhasználatú mélygarázs
	Támfal - sngarázs
	Alabányszott terület
	Híd szerkezet
	Áteresz
	Közterületi lépcső
	Geodázialag nem bemért épület
	Bontott épület

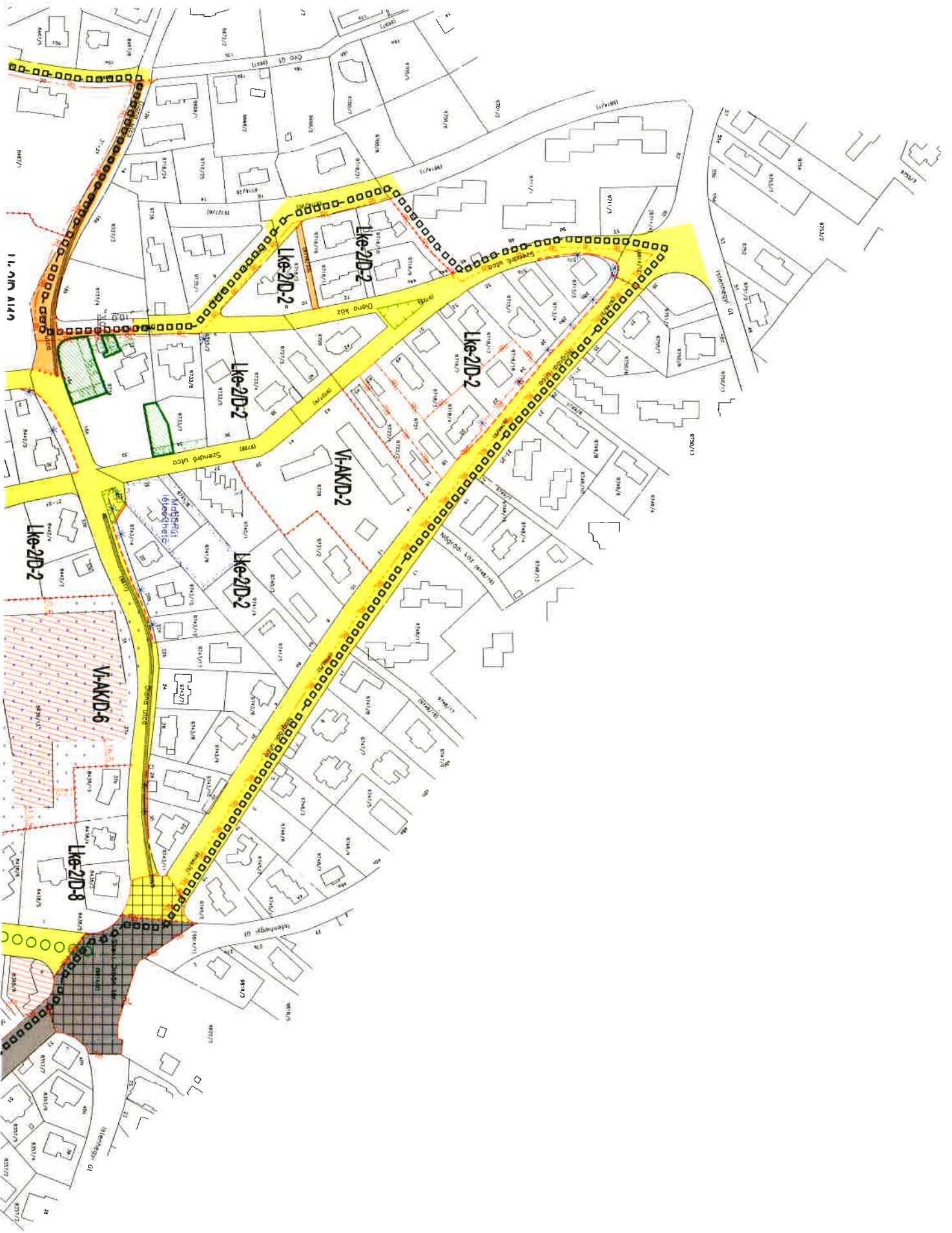
ALAPTEKÉPI ELEMEEK:

	Budapesti közigazgatási határa
	Kerület határ
	Belterületi határvonal
	Telekhatár
	9945
	Épület
	Sztírvonal, 5 m-es, színmagassággal

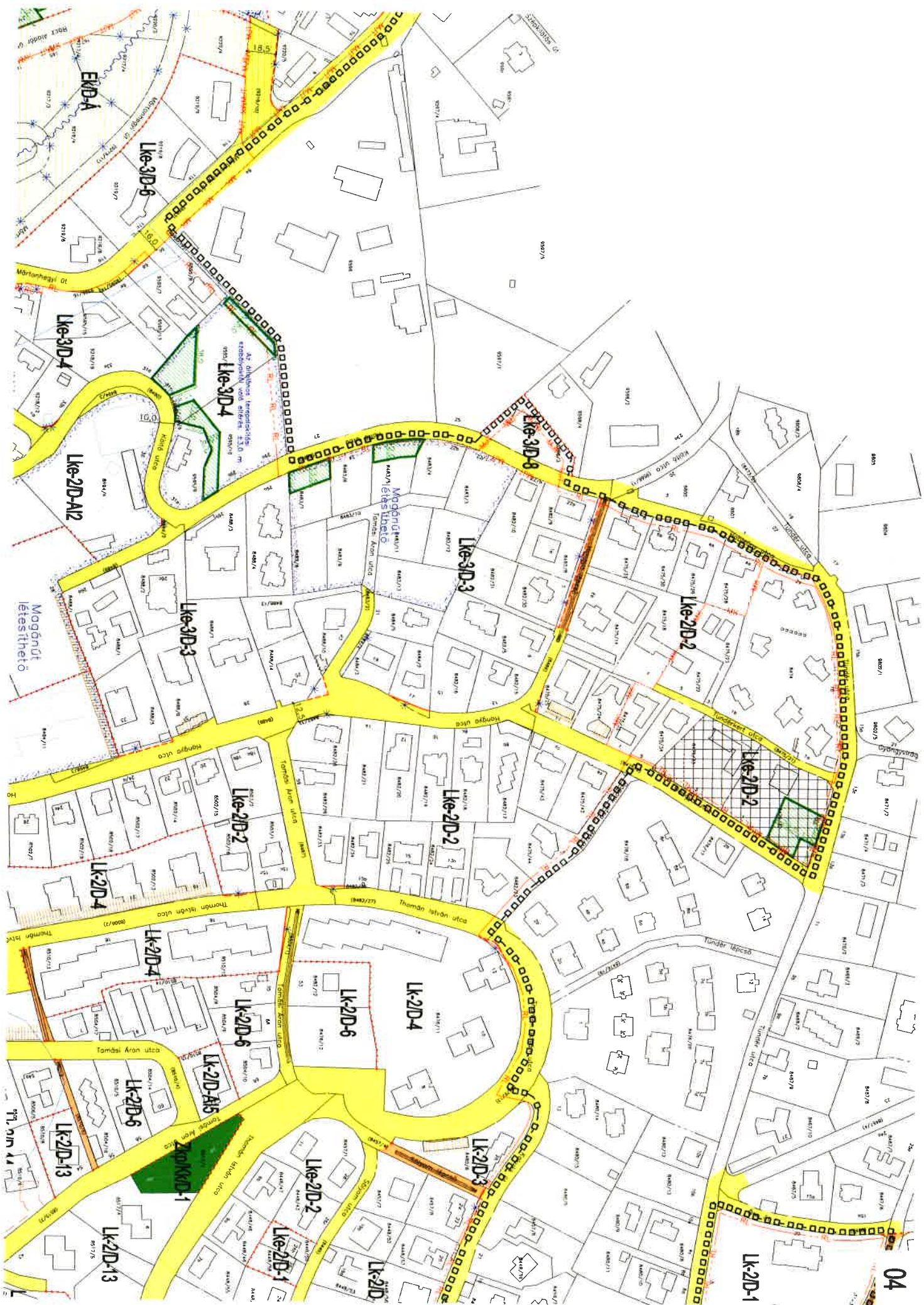
Az alábbi jelölések nemek területi lehatárolása ülműlt a tervezési területem, mivel jelen terv jogszabályi határo a tervezési terület, ezért a lehatárolások egyenként a a tervezési területem határára kerültek feltétele:

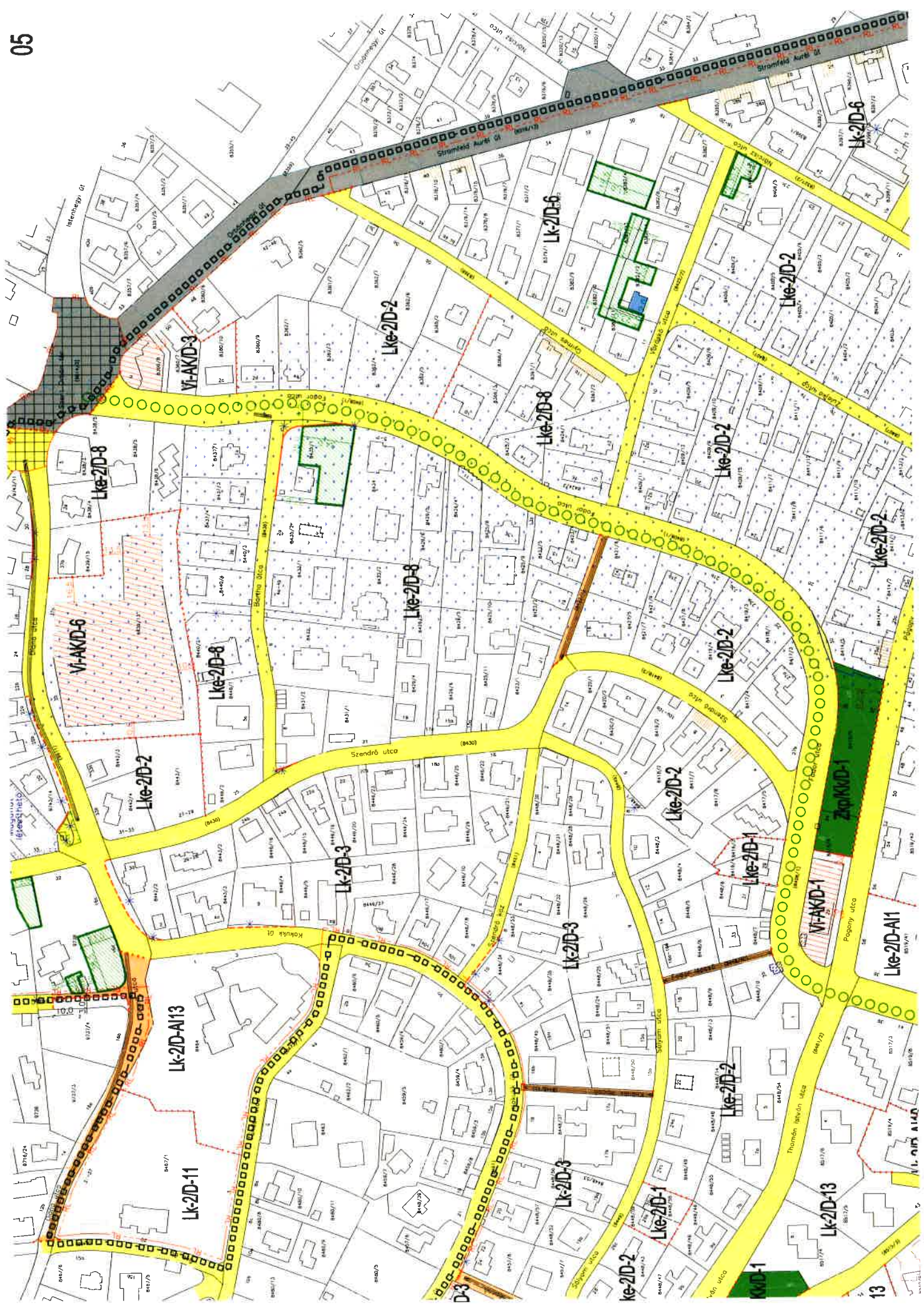
- Műemleki jelentőségű terület határa
- Műemleki környezeti határa
- Országos jelentőségű természeti területi védősáv
- Nyilvánított régészeti lelőhely
- Rendelletteli határozattal védett régészeti lelőhely
- Országos jelentőségű védett természeti terület
- Natura 2000 terület
- Karsztos terület
- Vízminőség-védelmi területi övezete
- Csúszásveszélyes terület
- Országos Mikrohullámú Központi védőtávolsága
- Mikrohullámú összekötés magassági korlátozása
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti endterület

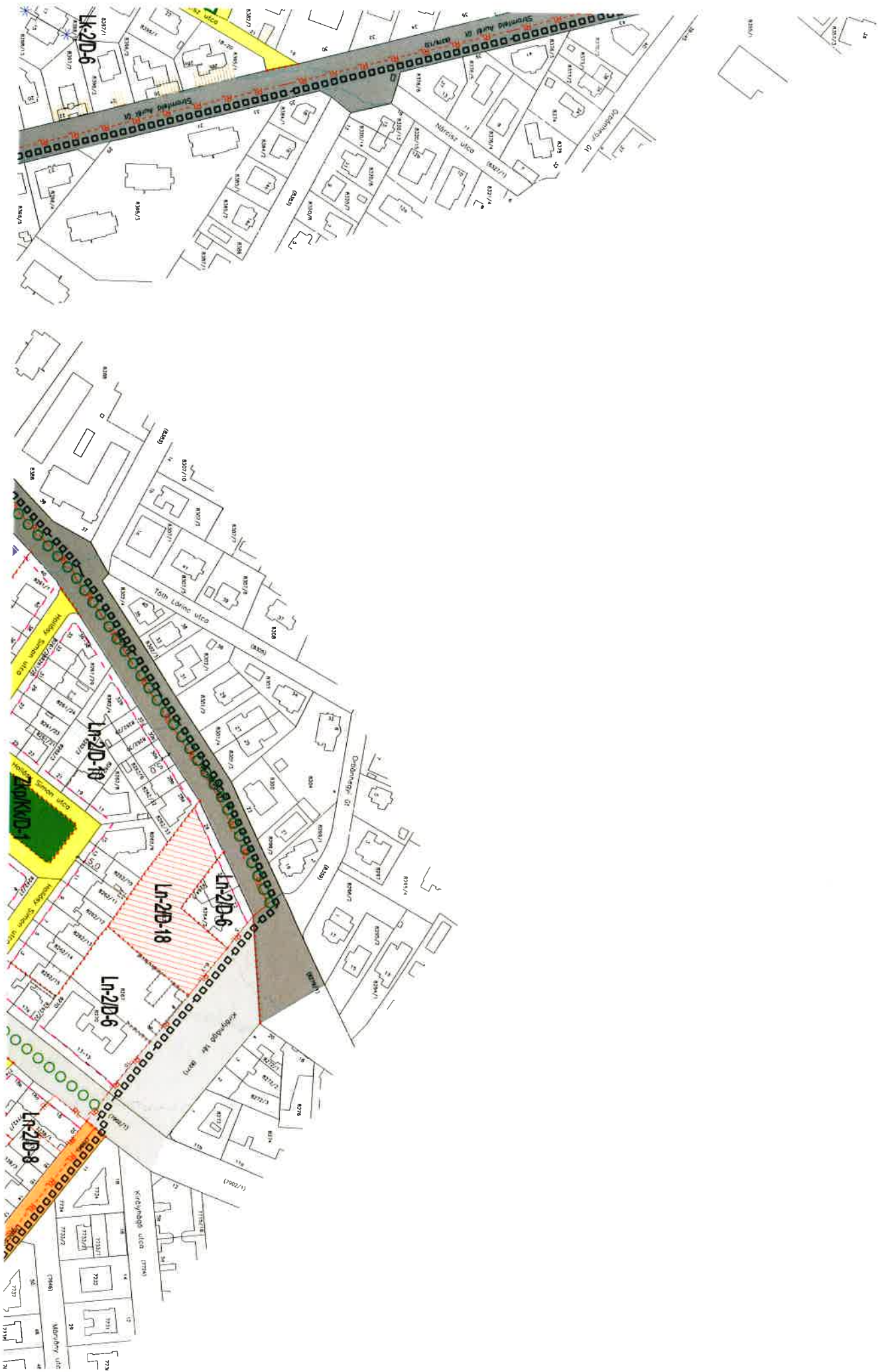


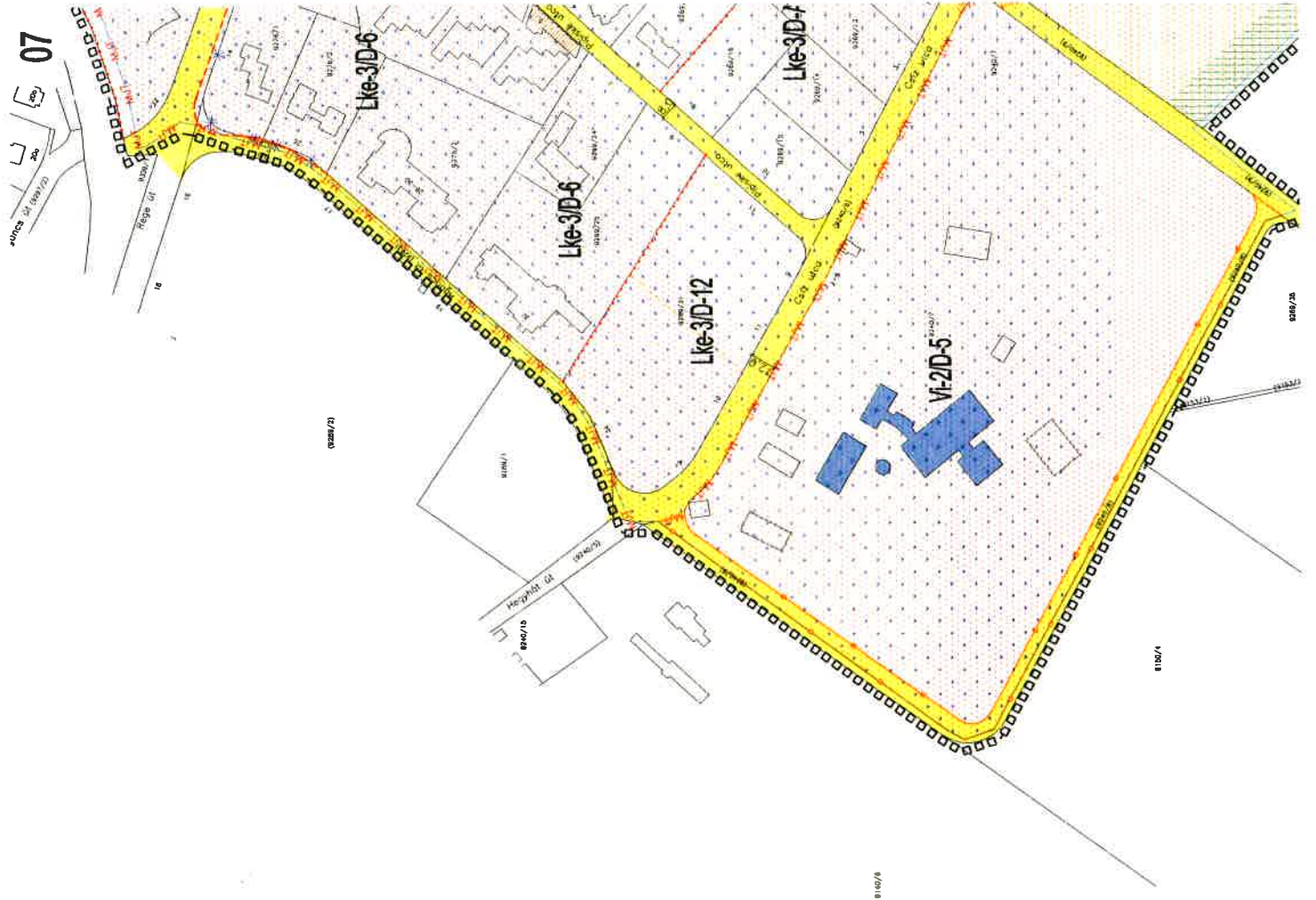


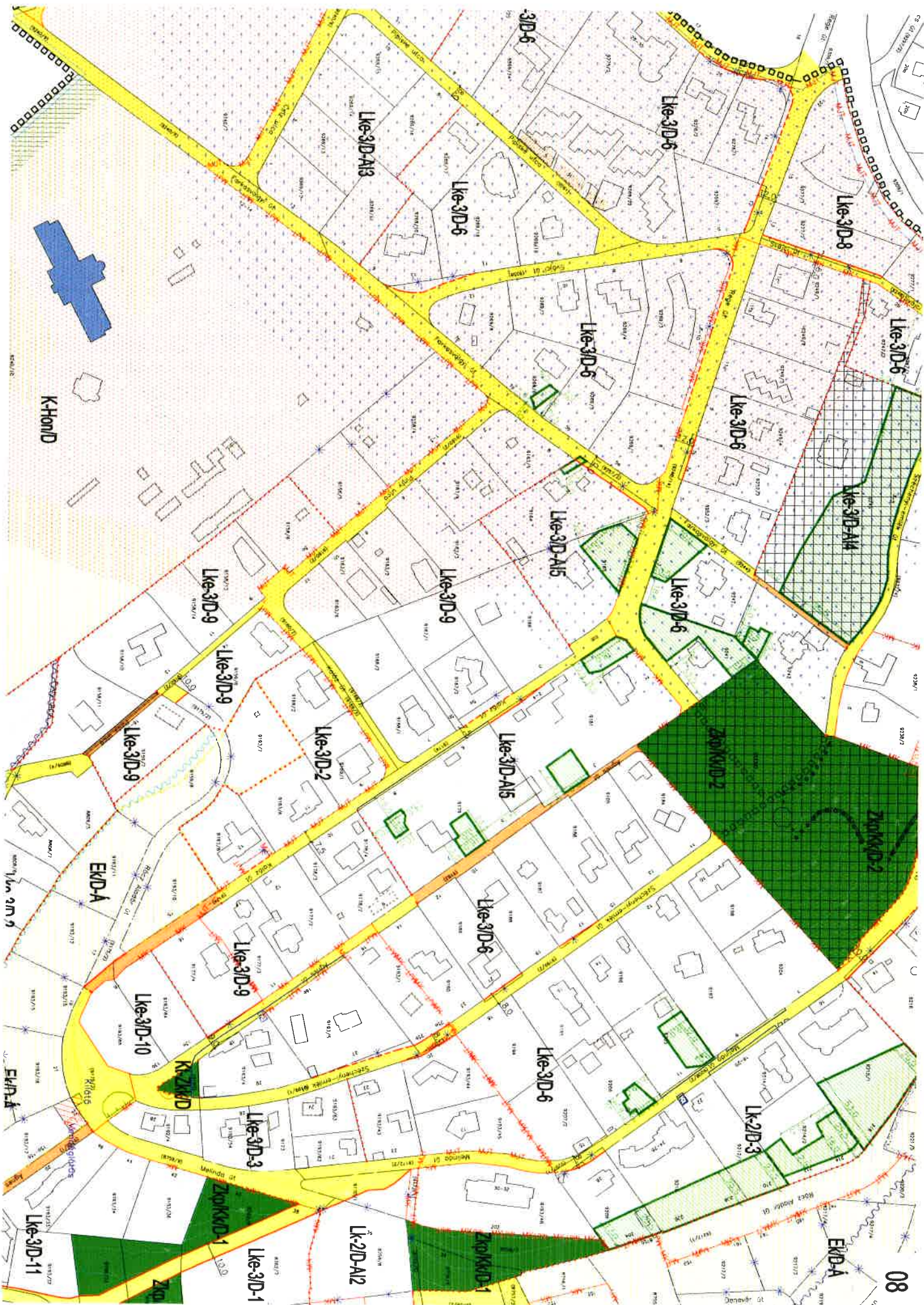


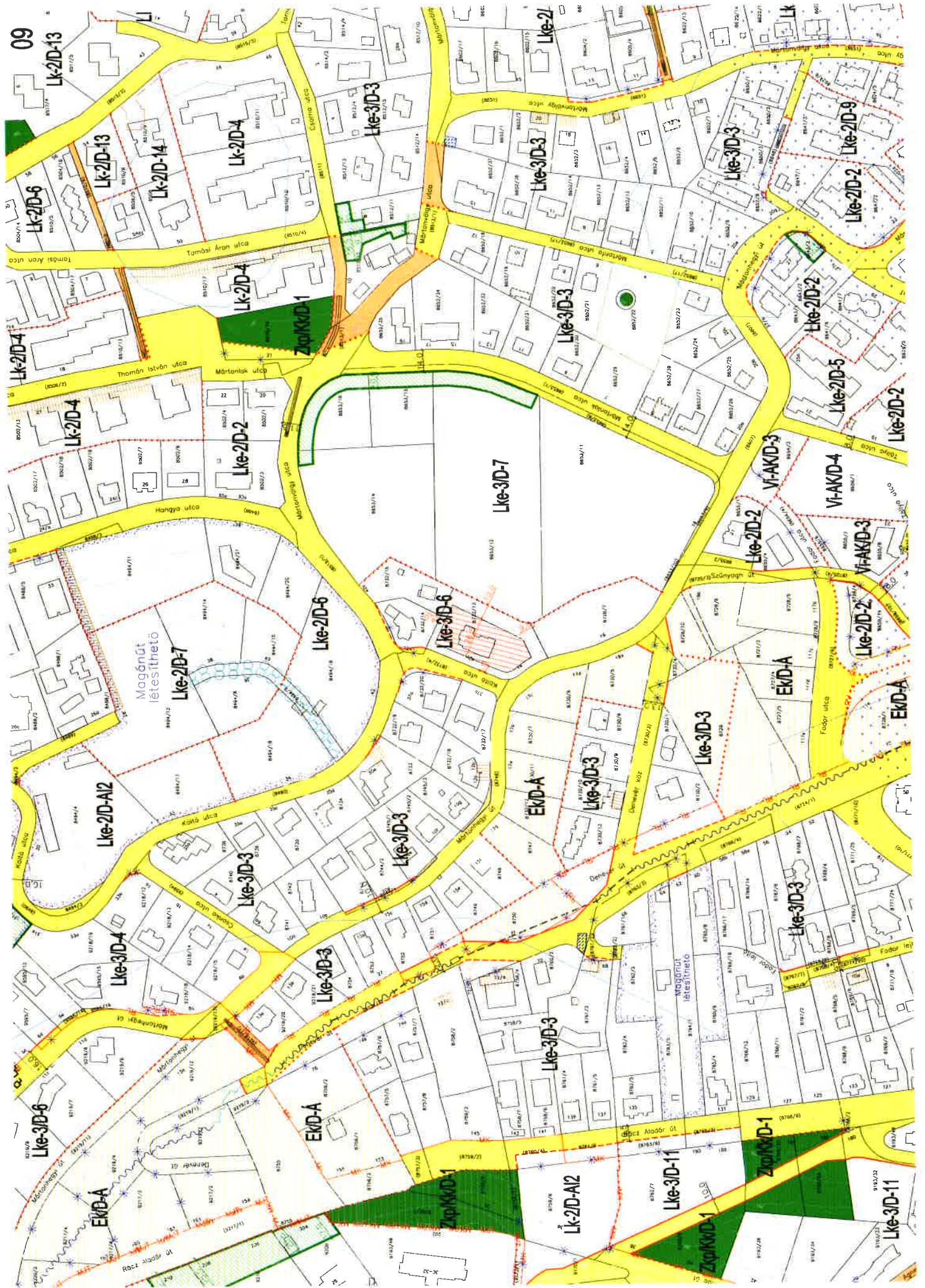




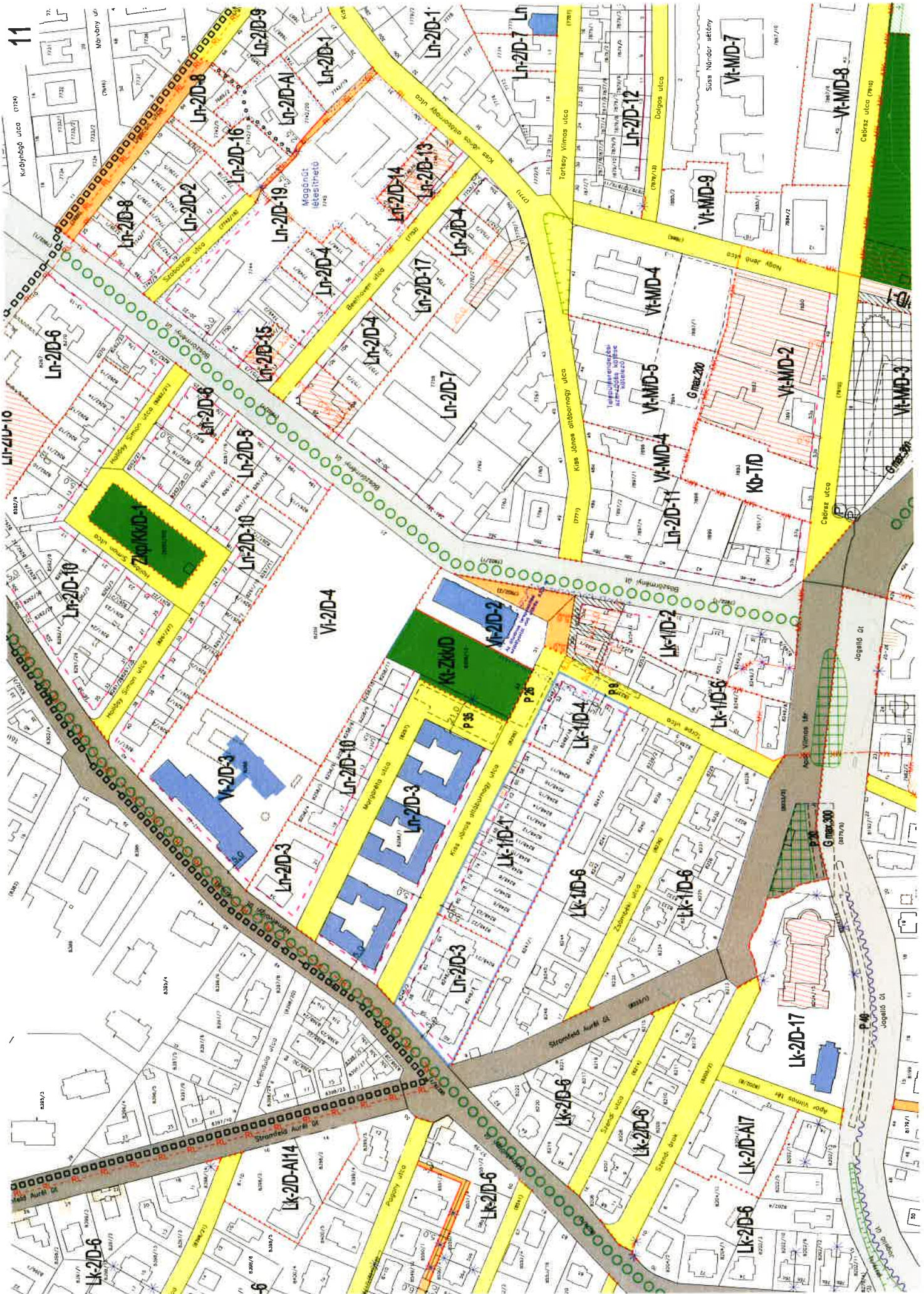


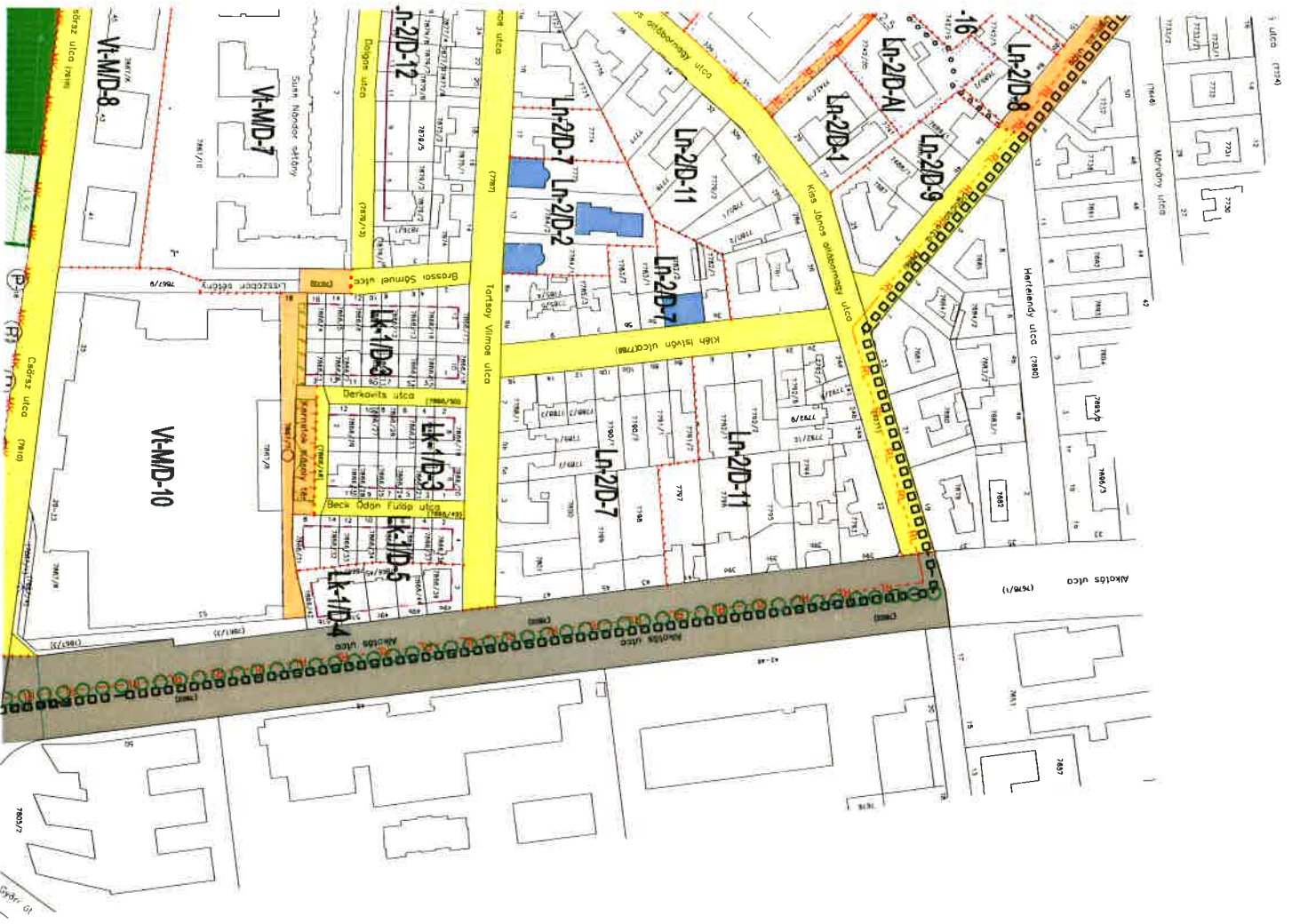


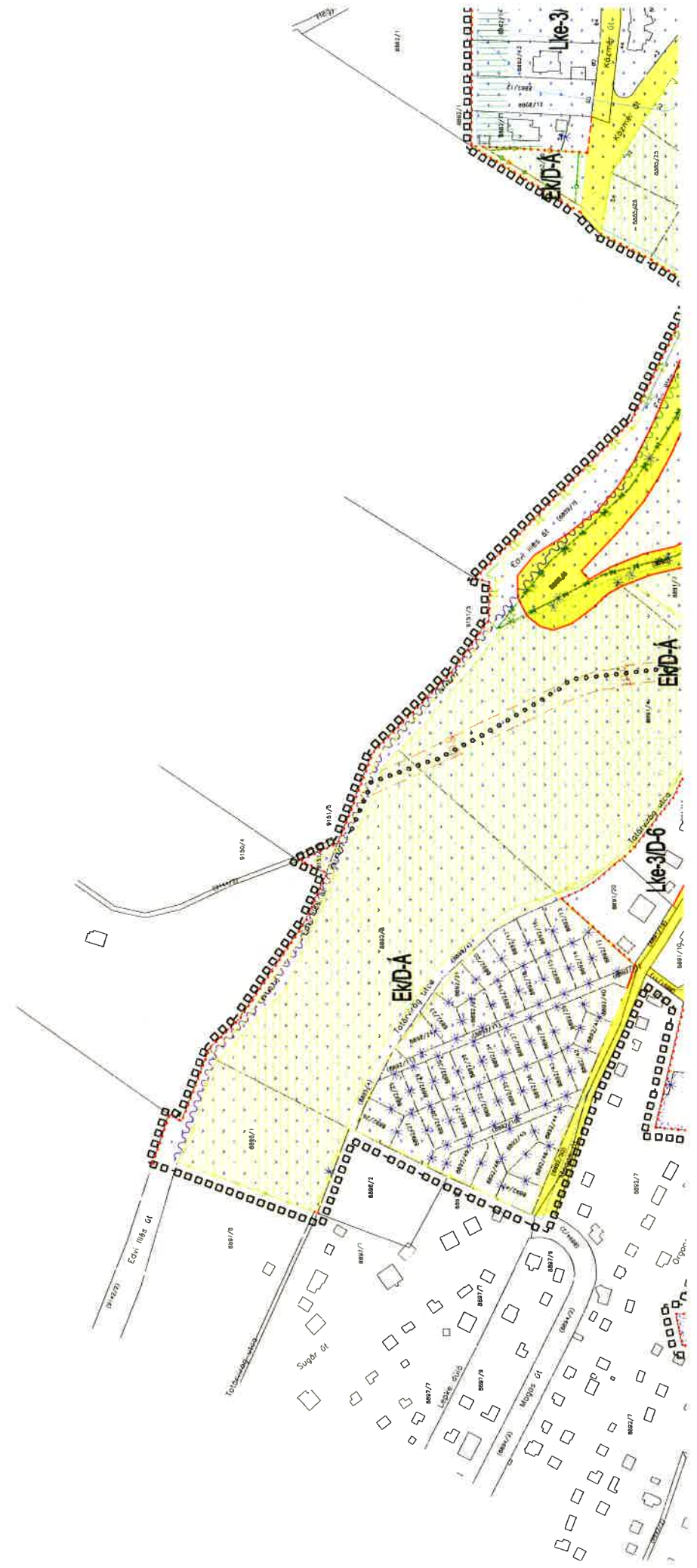




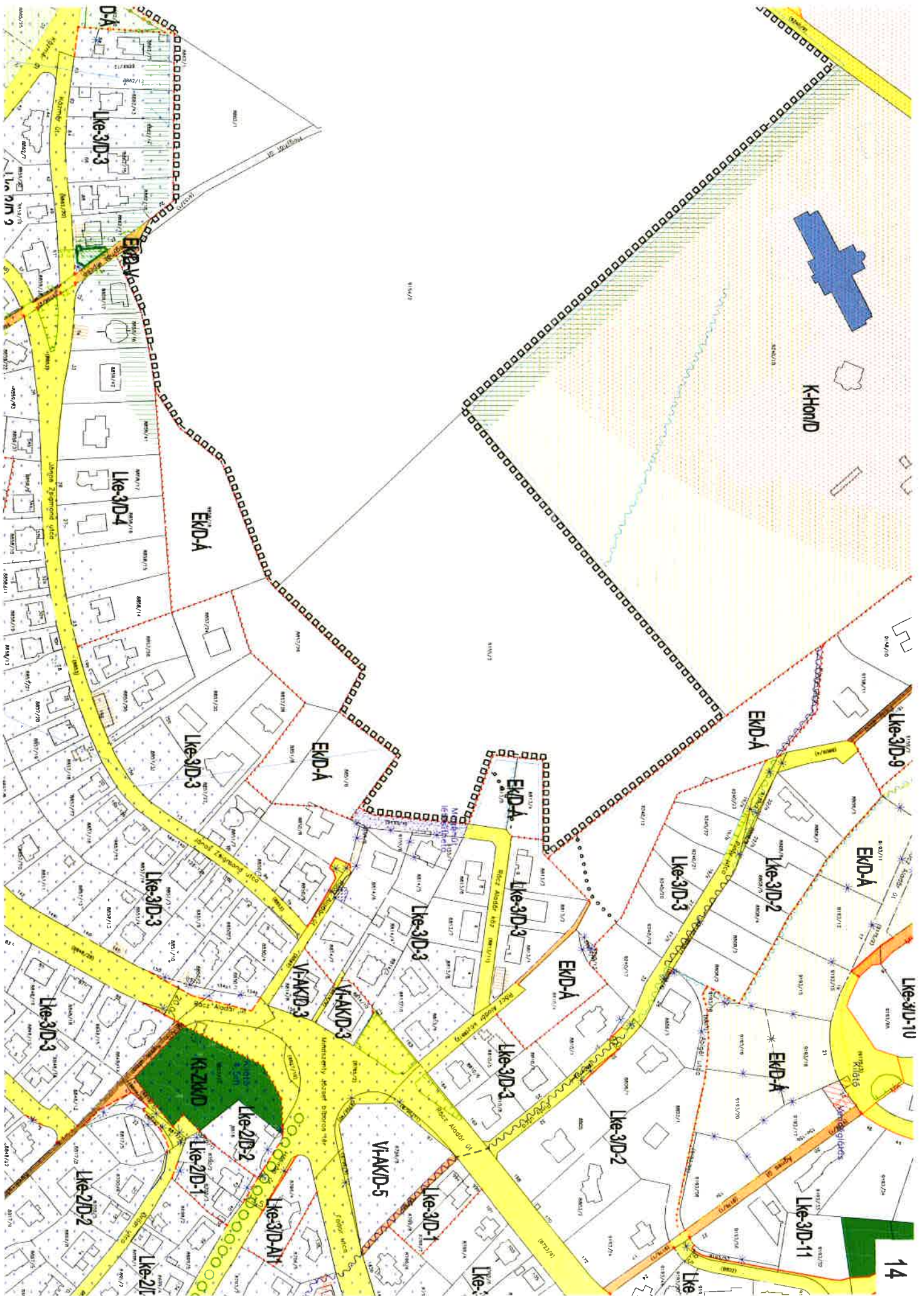


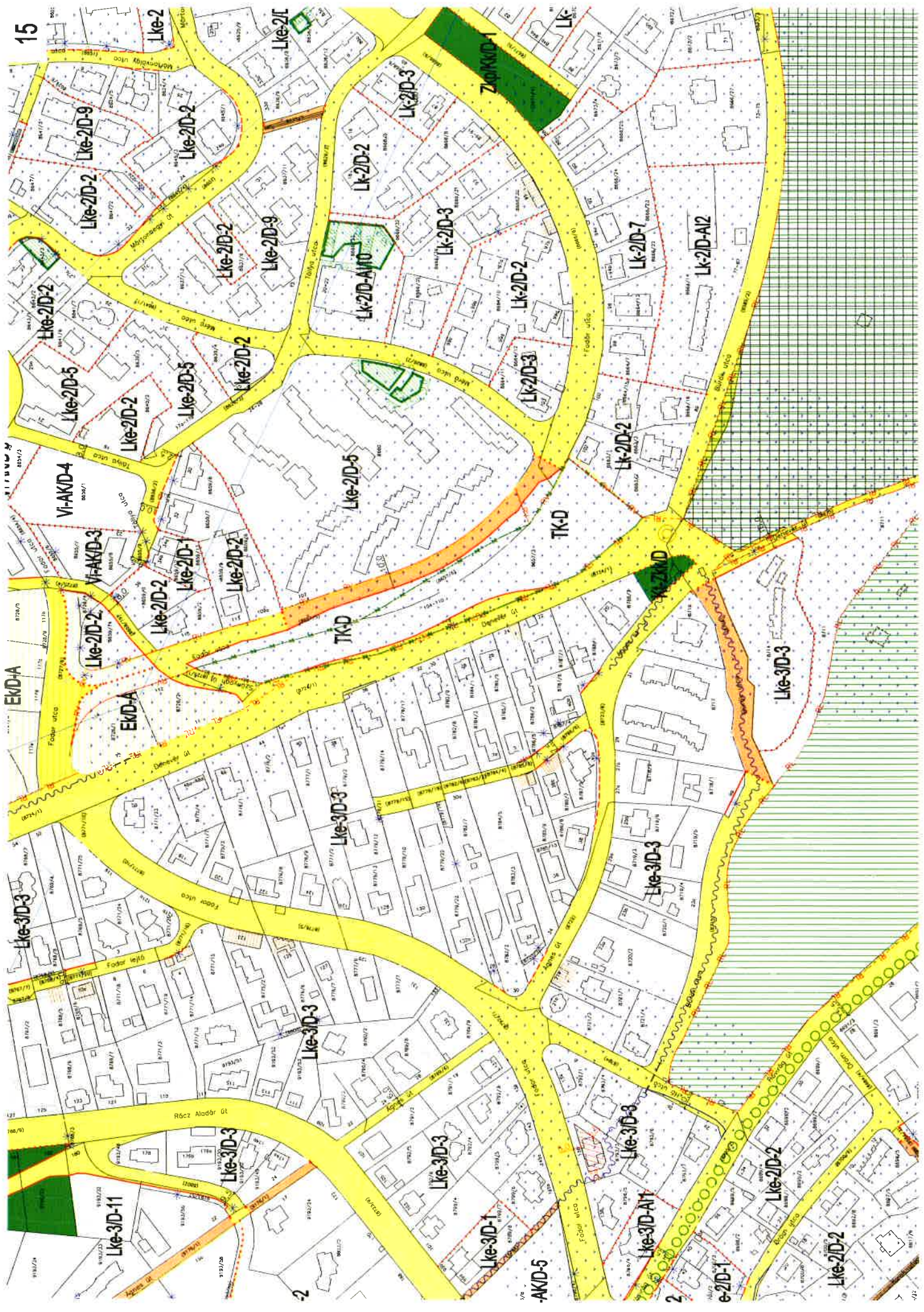






01/02/14

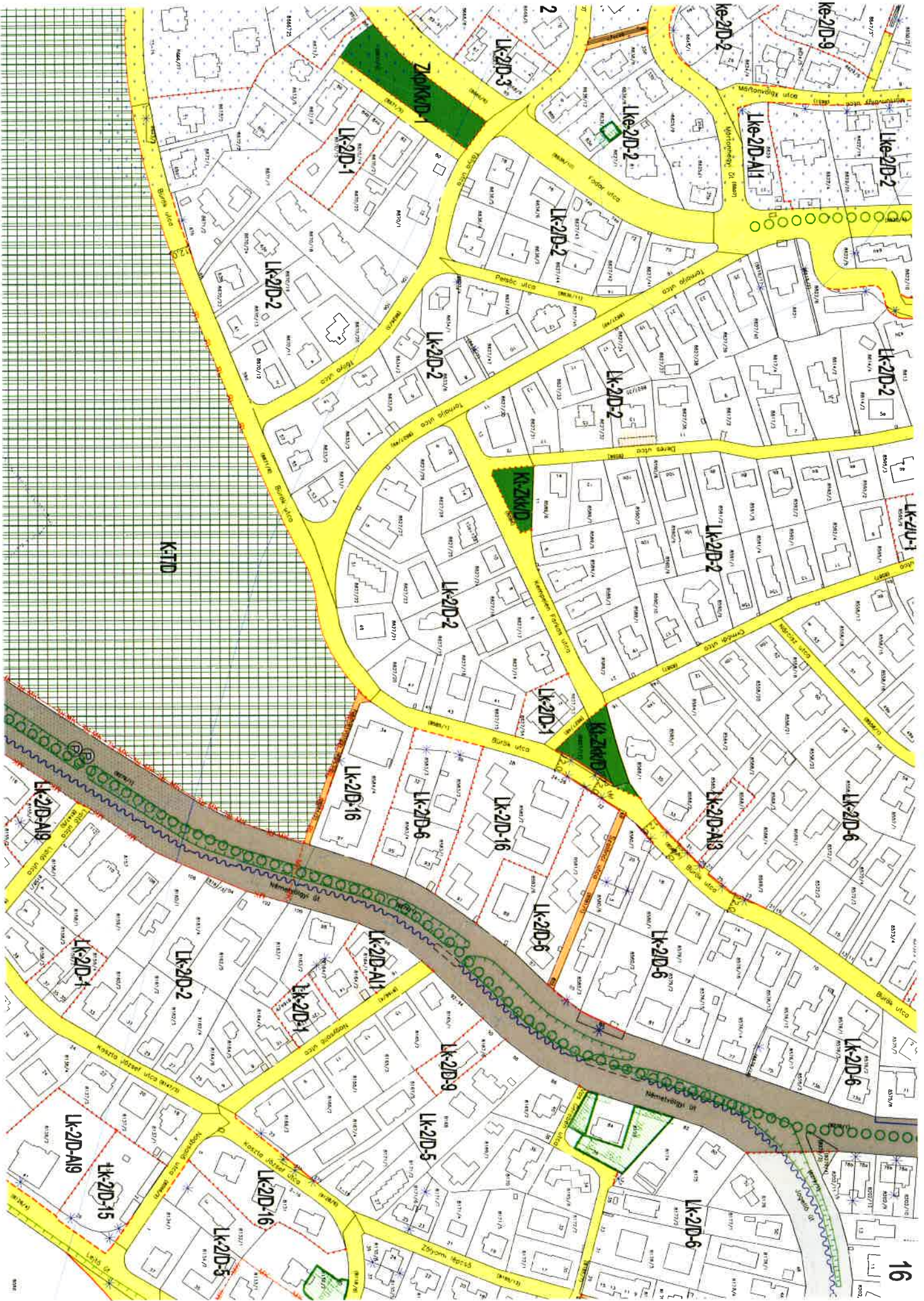




15

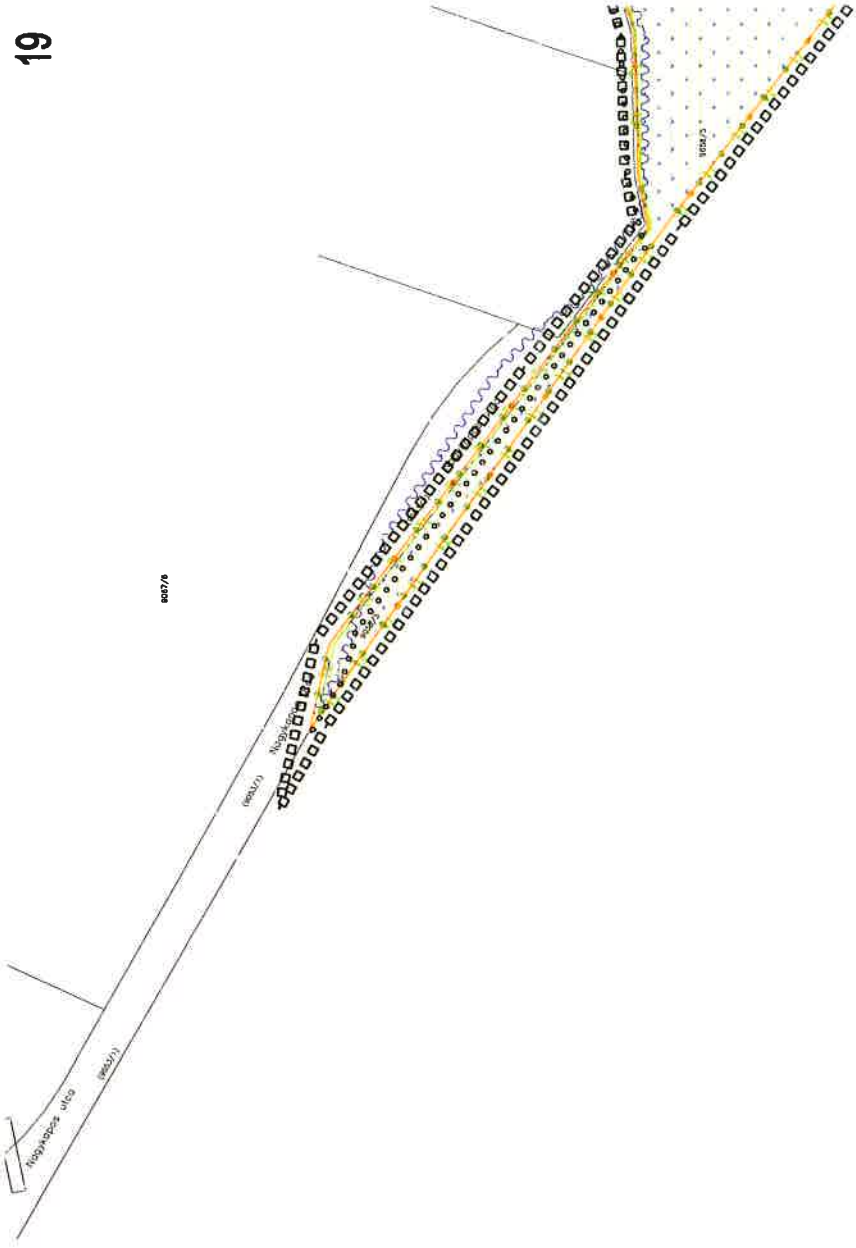
2

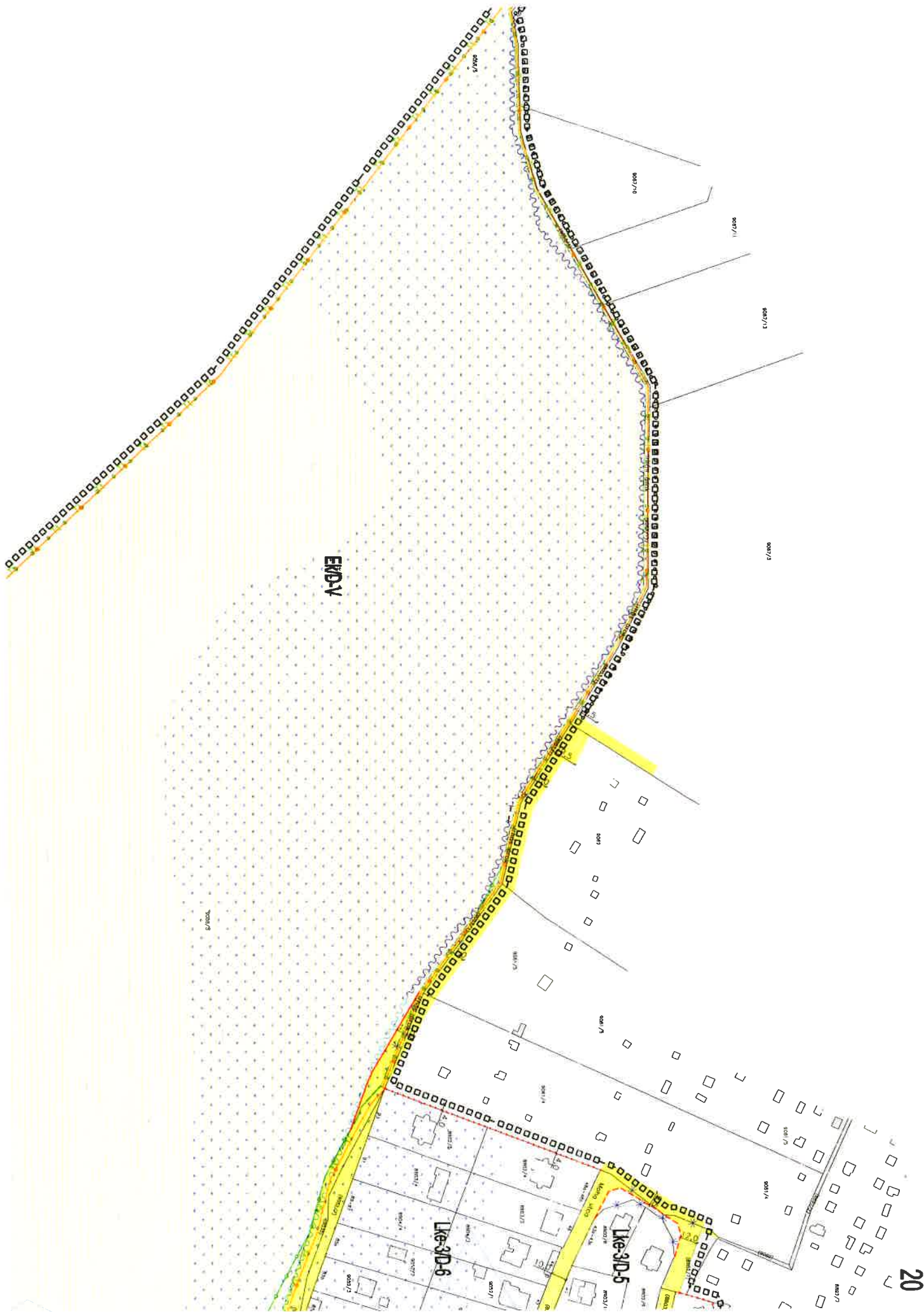
2

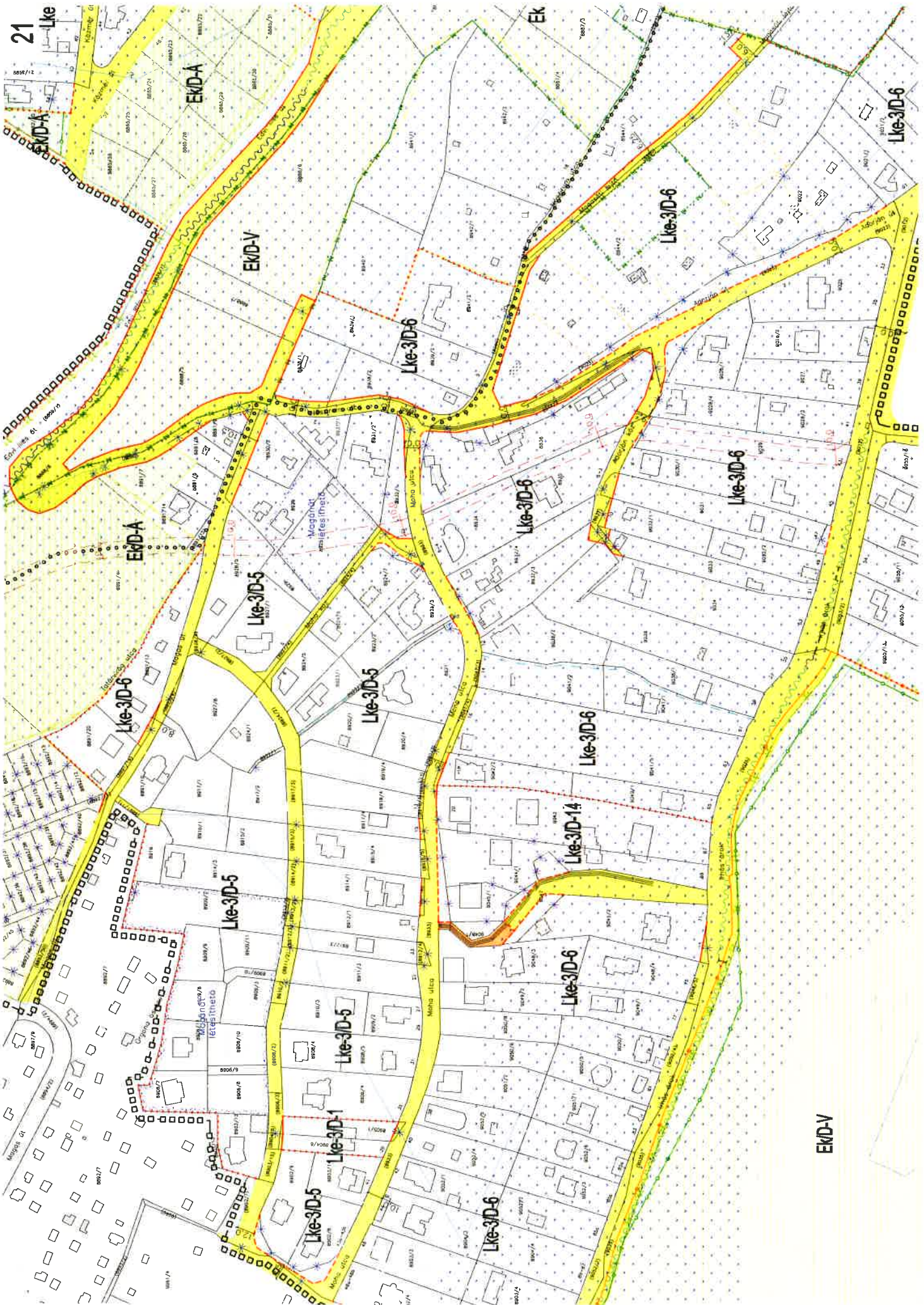


K-1TD









21

Lke

Ek

Lke-3D-6

Lke-3D-6

Lke-3D-6

Lke-3D-6

Lke-3D-6

Lke-3D-5

Lke-3D-6

Lke-3D-6

Lke-3D-5

Lke-3D-14

Lke-3D-5

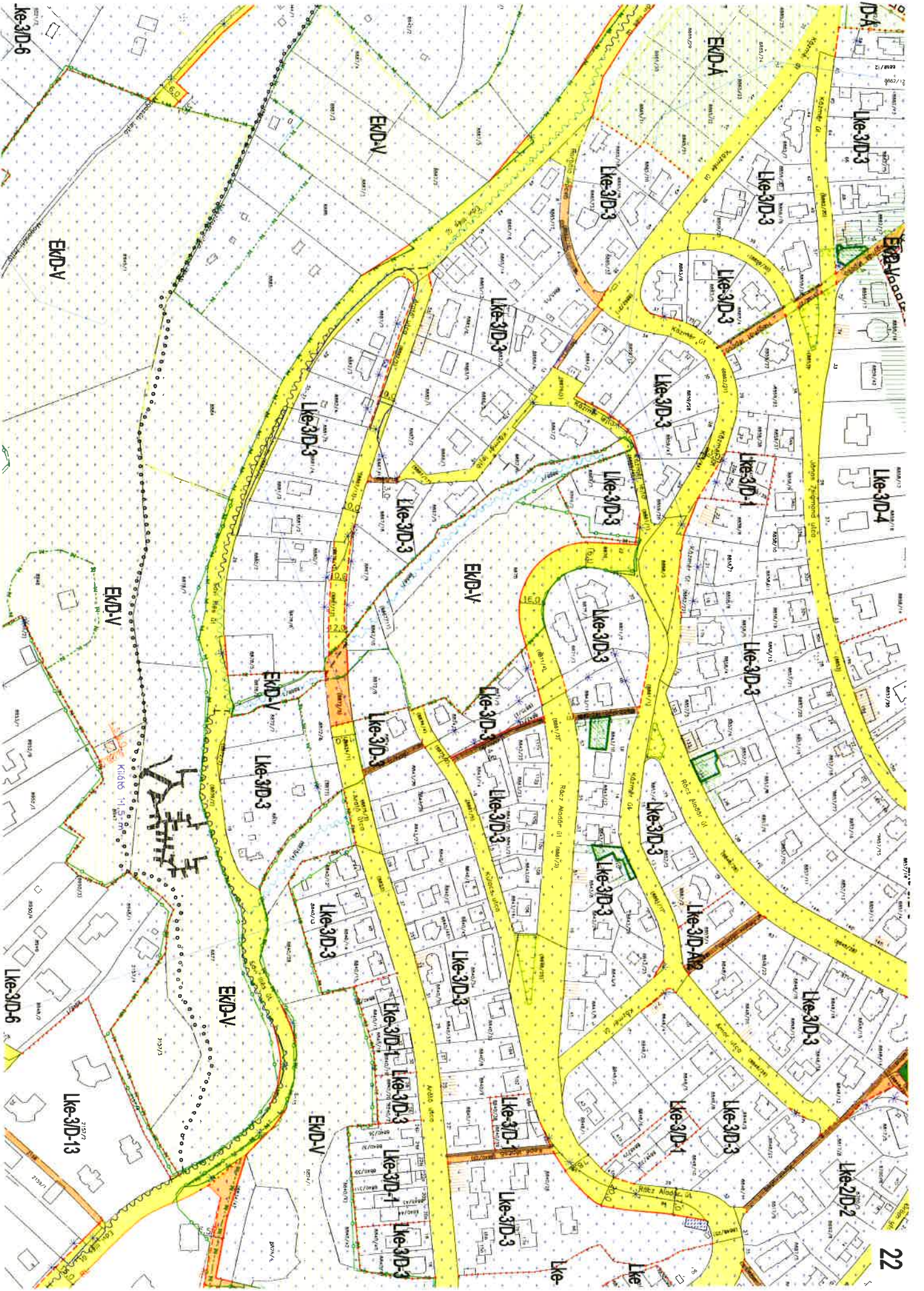
Lke-3D-6

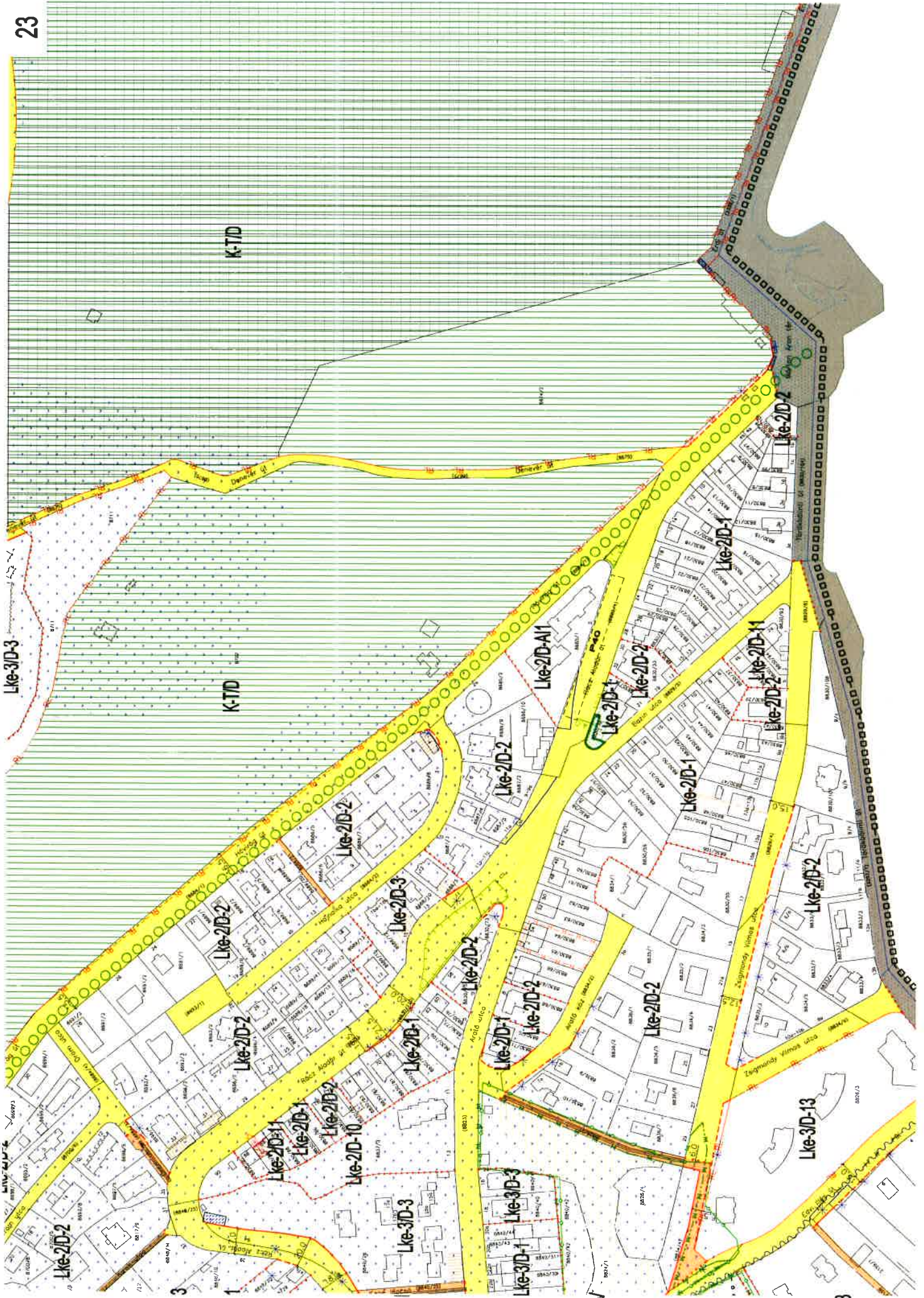
Lke-3D-5

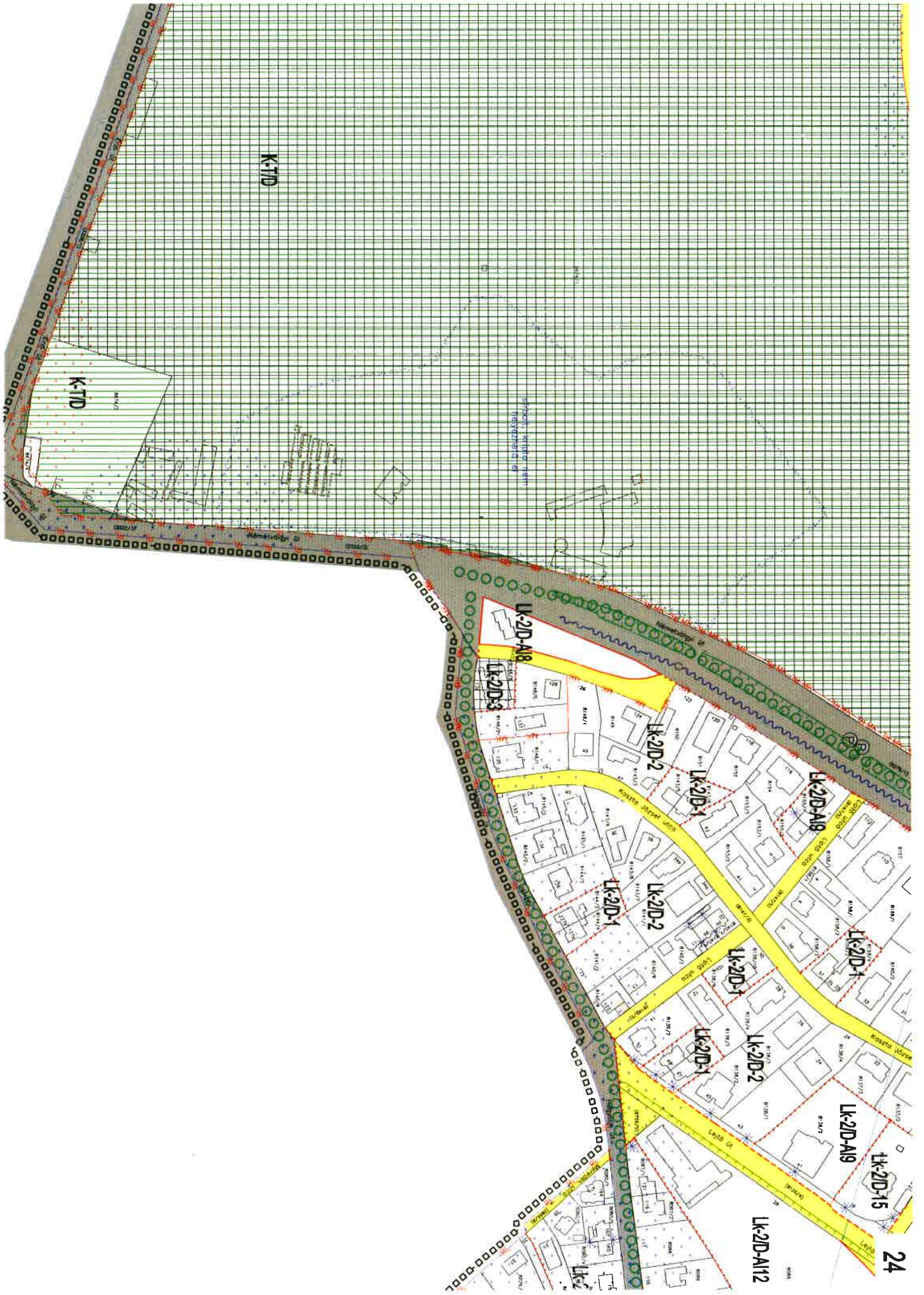
Lke-3D-5

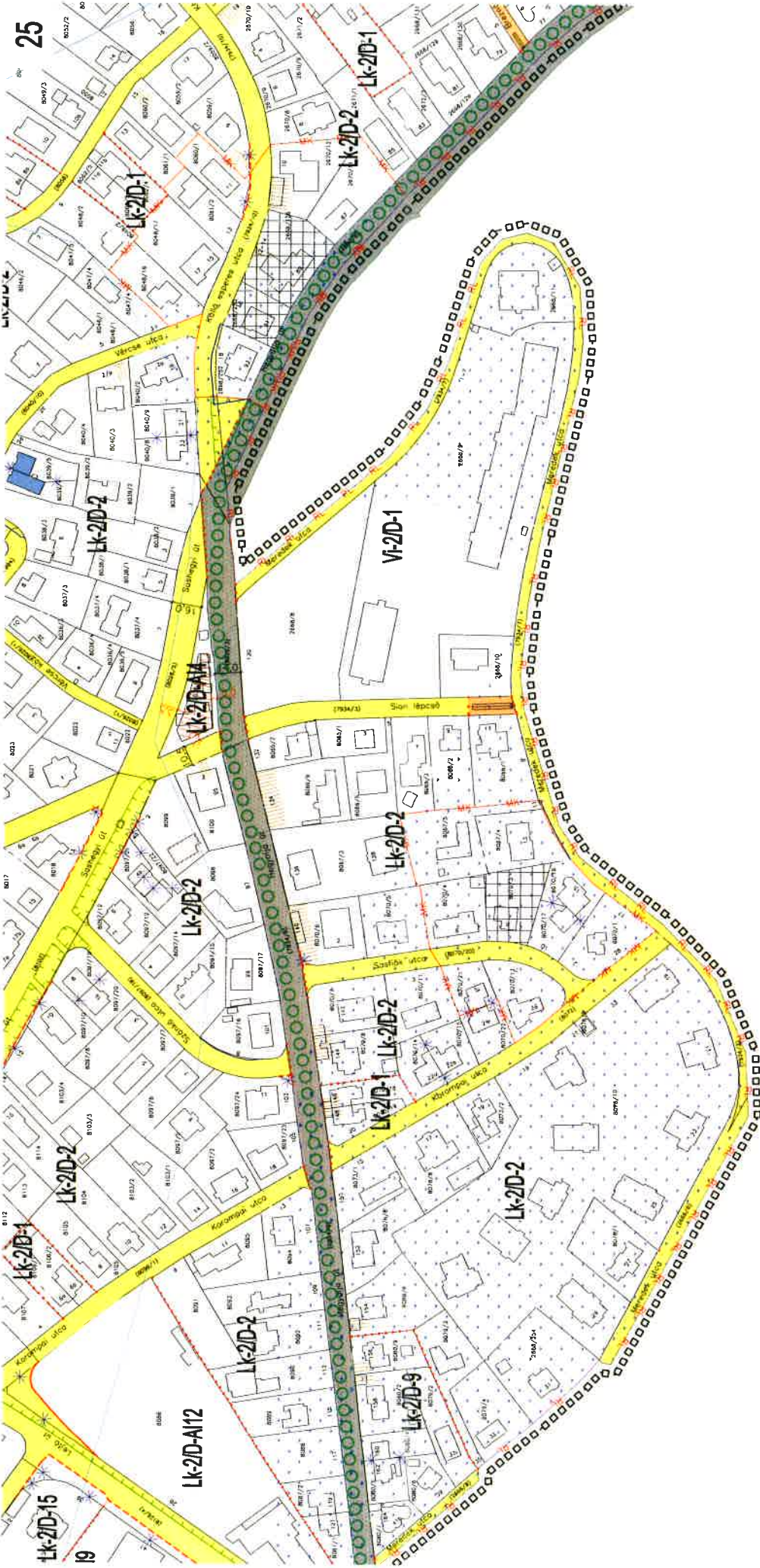
Lke-3D-6

EKD-V





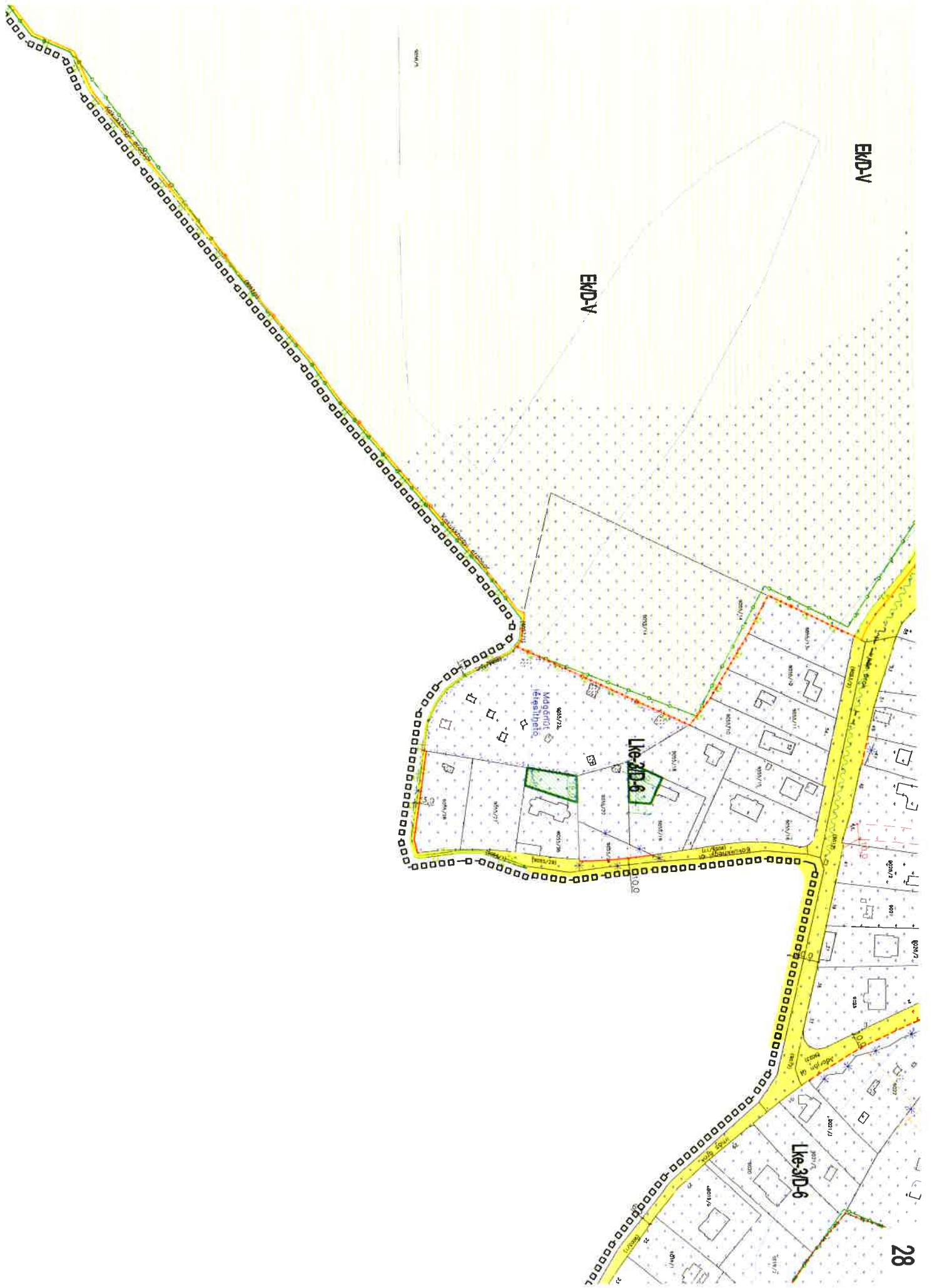


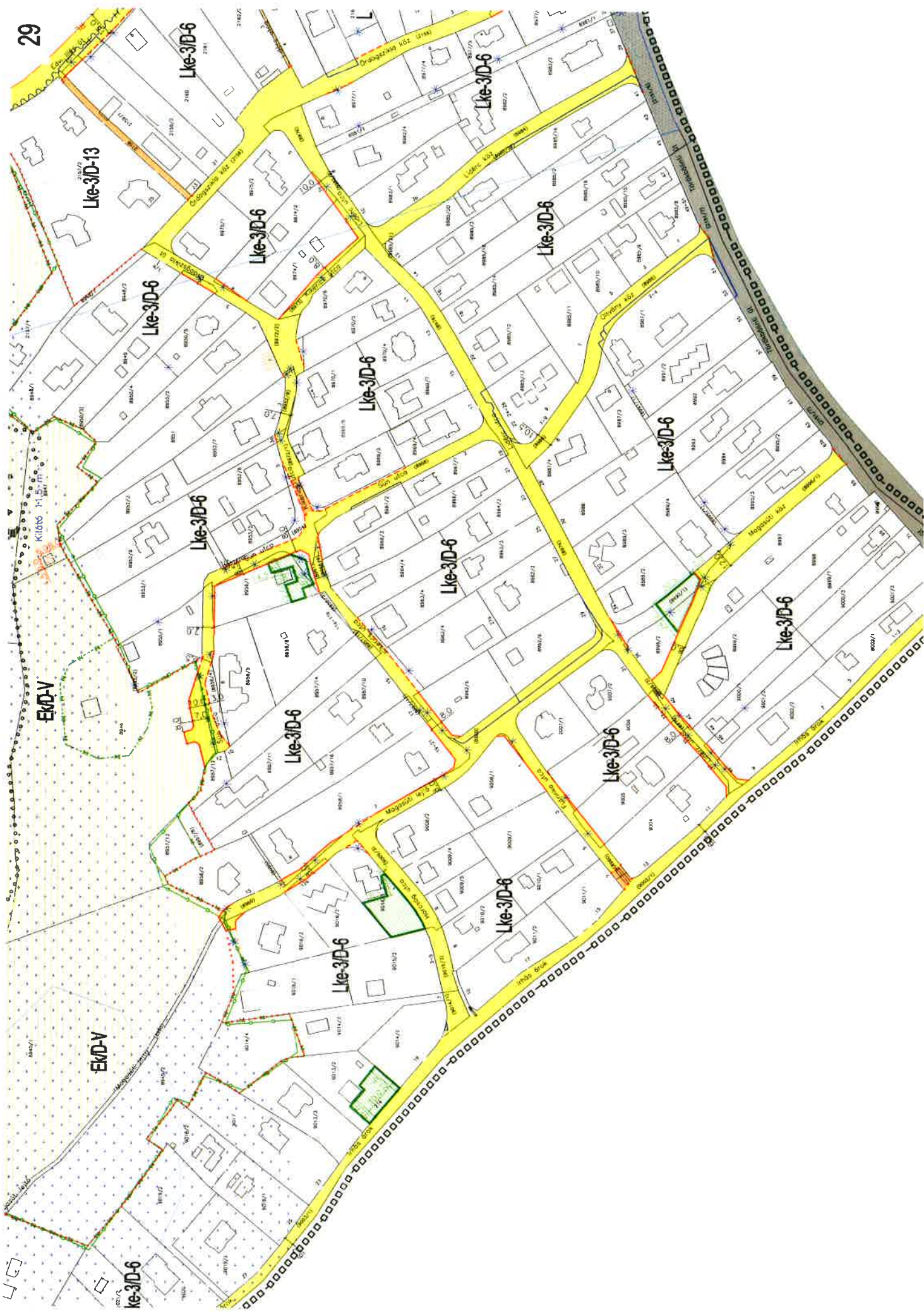


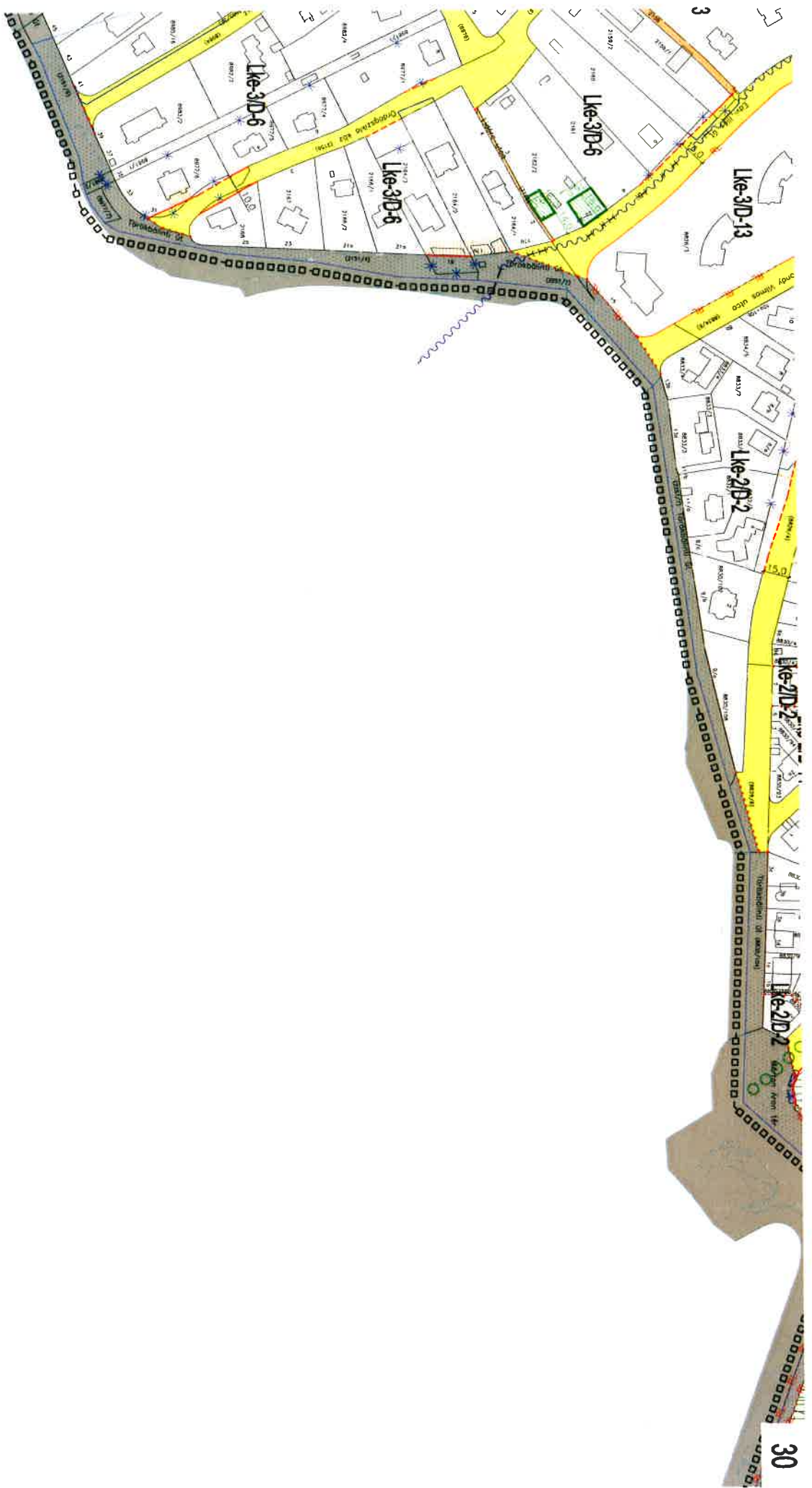


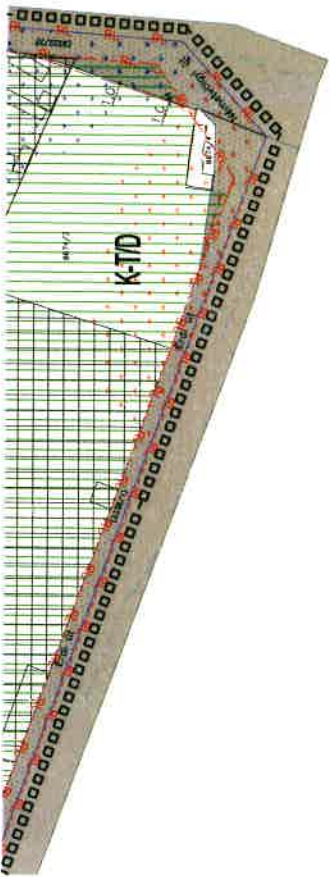
EKID-V

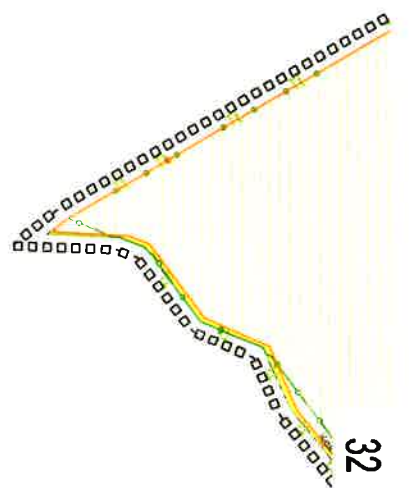


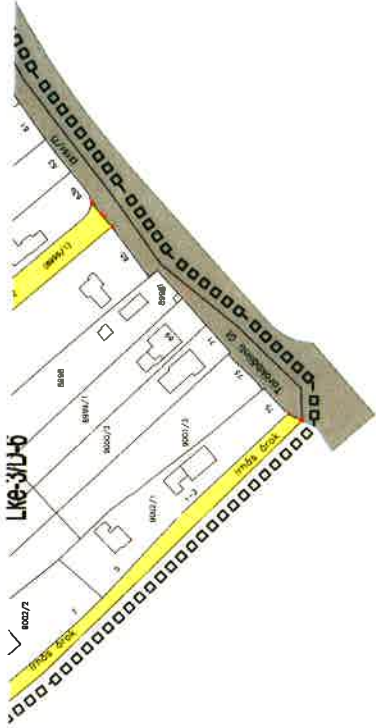












INDOKOLÁS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.....) önkormányzati rendeletéhez

Általános indokolás

A rendelet-tervezettel érintett területen hét kerületi építési szabályzat (KÉSZ) van hatályban. Az egyszerűbb kezelhetőség érdekében a rendeletekből egységes fogalomhasználattal egy rendelet, a rendeletek mellékletét képező szabályozási tervekből azonos jelkulccsal egységes terv lett, valamint a KÉSZ kiegészült a korábbi szabályozási tervek között kimaradt területekkel.

Részletes indokolás

1. §-hoz

E szakasz a Budapest Főváros XII. kerület, Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2021. (.....) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: „R”) területi hatályát és a vele együtt alkalmazandó jogszabályokat rögzíti.

2. §-hoz

E szakasz tartalmazza a „R”-ben alkalmazott, olyan fogalmak értelmező rendelkezéseit, melyeket más jogszabályok nem rögzítenek.

II. Fejezethez

A „R” kiemelt célja az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések érvényre juttatása. A kerületben található védett épületek mennyisége a gyakorlat alapján szükségessé tette a védett épületekre vonatkozó előírások egy fejezetbe gyűjtését és további előírásokkal történő kiegészítését. Ezeket az előírásokat tartalmazza a *Fenntarthatóságot szolgáló előírások* fejezet.

3-6. §-hoz

E szakaszok a védett épületek helyreállítását segítik, lehetőséget adva a beépítési paramétereket érintő kedvezmények érvényesítésére a védett épületek felújítása, helyreállítása esetén.

Az adott ingatlan fejlesztése során, a tervtanács által ajánlott terv alapján az építető a védett épület helyrehozatalára vonatkozóan hatósági szerződést köthet az önkormányzattal. Ebben az esetben a 3. § (1) bekezdésben meghatározott kedvezmények egyesével, vagy összevontan is felhasználhatók.

A 4. § rendelkezése kizárólag a védett épület eredeti állapotának helyreállítása esetén alkalmazható.

Az 5. § rendelkezése értelmében védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírástól eltérően történik, segítve ezzel a jellemzően az övezeti előírásokhoz képest magasabb védett épületek megújulását.

A 6. § előírása lehetővé teszi, hogy a tervezett beépítés a védett érték érvényesülését károsan ne befolyásolja.

7. §-hoz

E szakasz beépítéssel kapcsolatos, fenntarthatóbb és a klímavédelmi szempontoknak jobban megfelelő épületek megvalósítását elősegítő előírásokat tartalmaz.

Az (1) bekezdés energiahatékonyságot szolgáló előírása lehetővé teszi a megengedett beépítési mérték és általános szintterületi mutató növelését a 38 cm vastagság feletti, többlet falvastagság területével.

A (2) bekezdés a szomszédos ingatlanok lakóinak védelmét szolgálja.

A (3) bekezdés zöldtető kialakítását ösztönzi.

A (4)-(5) bekezdés a csapadékvíz helyben tartását és felhasználását támogatja, valamint a talajvíz védelmét szolgálja.

A (6) bekezdés sz. energiatudatos épületüzemeltetést segíti elő.

8-9. §-hoz

E szakaszok a lakásszám csökkenését ösztönzik, olyan módon, hogy a megadott építési övezetek területén a szintterületi mutató értéke növelhető, ha az övezetben előírt lakásszámnál kevesebb lakás valósul meg.

10. §-hoz

E szakasz az utcaképek megújulását elősegítő előírásokat tartalmaz. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 60/H. § b) pontjától függetlenül, az előírás bővítéssel járó tetőtér átalakítás esetén a tervtanács által ajánlott terv alapján lehetőséget ad, hogy a tulajdonos a településképp javítása érdekében hatósági szerződést kössön az önkormányzattal a tetőtér beépítéssel érintett épület utcai homlokzatának helyrehozatalára. Ebben az esetben a 2. melléklet szerinti bónuszérték érvényesíthető az egyéb szinteken kialakított szintterülettől és a meglévő beépítettségtől függetlenül.

11. §-hoz

E szakasz a közterületi zöldfelületekre vonatkozó környezetvédelmi előírásokat tartalmaz.

12. §-hoz

Az (1)-(2) bekezdések a terepalakítás mértékét és módját szabályozzák, védve ezzel a Hegyvidék jellegzetes morfológiai és táji adottságait.

A (3) bekezdés eltérést biztosít a terepalakítási előírások alól a gépjárművel történő megközelítés érdekében.

13. §-hoz

E szakasz a környezeti elemek védelmére és a terhelő hatások csökkentésére vonatkozó előírásokat tartalmaz.

14. §-hoz

E szakasz a csúszásveszélyes területekre védőcsövezés előírását tartalmazza.

15-17. §-hoz

E szakasz a táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

Az előírásban megfogalmazott „...külön kerületi rendeletben...” rendelet a fás szárnú növények védelméről szóló 58/2018. (XII.17.) számú önkormányzati rendeletet jelenti.

18. §-hoz

Az (1)-(3) bekezdés a telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmaz, előírja a telepítendő fák mennyiségét, és zöldtető létesítését.

A (4)-(5) bekezdések az ingatlan zöldfelületi mutatójának számítását szabályozza, segítve a zöldfelületek növelését. Kerületi jellegzetesség olyan medencék létesítése, amely szigetelt mederrel létesül. Az előírással ezek visszaszorítása a cél. Továbbá, a karsztos terület miatt nem támogatjuk se a természetes, se a mesterséges vízfelület kialakítását.

19-20. §-hoz

E szakaszok a közművekre vonatkozó általános előírásokat tartalmazzák, ösztönözve a teljes közművesítettség kialakítását.

21-22. §-hoz

E szakaszok a csapadékvizek kezelésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazzák, melyek a csapadékvíz helyben tartását és felhasználását írják elő.

23. §-hoz

E szakasz az üzemanyag-töltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírásokat tartalmaz.

24-25. §-hoz

E szakaszok a közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazzak.

Az előírások szabályozzák a közterületen elhelyezhető építményeket és vendéglátó teraszokat, biztosítva a biztonságos közlekedés feltételeit.

26-31. §-hoz

E szakaszok a telekalakításra vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

A 26. § a nyúlványos telek kialakításának feltételeit, korlátozását írja elő.

A 27.§ 1) bekezdésben az alapelv, hogy egy telek egy építési övezetbe, övezetbe tartozik. Ha ez nem így van, hanem több építési övezetbe, övezetbe tartozik, akkor a paraméterek számításánál, a beépítési feltételek figyelembevételénél az adott építési övezethez, övezethez tartozó, adott telek részterületét kell figyelembe venni. A (2) bekezdés szerint, az 1. mellékleten jelölt olyan telekalakítások között, mely során a kialakuló telek két vagy több építési övezetbe, övezetbe kerül csak olyan eset van, ahol a telek egy építési övezetbe és egy övezetbe tartozik.

A 27. § (4)-(6) bekezdés és a 28. § lehetőséget biztosít arra, hogy a tervezett szabályozási vonallal érintett teleknél a szabályozás végrehajtása után is az eredeti telekméret alapján lehessen számítani a beépítési paramétereket, ezzel segítve a közterületek rendezését.

31. § a kötelező szabályozás végrehajtását ösztönzi, összhangban az Étv. 27. § (11) bekezdésben foglaltakkal.

32. §-hoz

E szakasz a településrendezési szerződéssel kapcsolatos előírásokat tartalmaz.

Az Lke-3, Lke-2, Lk-2 építési övezetekben a megadott funkciók lakó funkcióval vegyes elhelyezése konfliktust okoz forgalomvonzása miatt, ha az adott ingatlan csak *Kerületi jelentőségű közútról* (Kt-Kk) közelíthető meg. A funkció elhelyezhetőségének és az esetleges konfliktus megelőzésének érdekében a településrendezési szerződés előírásokat tartalmazhat.

33.§-hoz

E szakasz a személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

(1) bekezdés rendelkezik a biztosítandó parkolóhelyek számáról.

(2) KÖu-3 övezet területén elhelyezett, meghatározott funkciójú építmények esetében felmentést ad a személygépjármű elhelyezési kötelezettség alól.

(3)-(4) bizonyos esetekben lehetőséget biztosít arra is, hogy a gépjárműelhelyezés ne a főépületben, illetve ne a saját ingatlanon történjen meg például buszmegálló esetében.

(5) bekezdés által meghatározott parkolókat rövid idejű várakozást biztosító parkolóként kell biztosítani. Elsősorban az óvodások, iskolások megérkezésének, távozásának, ki-és beszállásának időtartamára.

(6) Az előírás segíti a kis üzletek megvalósíthatóságát a zárt sorú területeken.

34. §-hoz

E szakasz a támfalgarázsok elhelyezésének korlátozását tartalmazza.

35. §-hoz

E szakasz az autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmaz.

36. §-hoz

E szakasz a tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmaz.

37. §-hoz

E szakasz a kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmaz. Az előírás *Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet* 4. melléklete alapján Belső zónára és Hegyvidéki zónára osztja a területet, így határozva meg az egyes zónákhoz tartozó előírásokat.

38. §-hoz

E szakasz a magánutakra vonatkozó előírásokat tartalmaz.

39. §-hoz

E szakasz a közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmaz, mely csak az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint, az előírásban meghatározott célokra, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve hozható létre.

40. §-hoz

E szakasz a gépjármű ingatlan kiszolgálására vonatkozó előírásokat tartalmaz.

(1)-(2) bekezdés előírja, hogy az ingatlan gépjárművel történő kiszolgálásához csak a minimálisan szükséges ki- és behajtó kerüljön kialakításra, oly módon, hogy a közút forgalmát minél kisebb mértékben akadályozza.

(3) bekezdés Hegyvidék különleges terepviszonyaihoz igazodva jármű lift és híd építését is lehetővé teszi az ingatlan megközelítése érdekében.

41. §-hoz

E szakasz a helikopter-leszállóhelyekre vonatkozó rendelkezést tartalmaz, mely a *Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet* 18.§ (4) bekezdése alapján került a rendeletbe.

42-50. §-hoz

E szakaszok a beépítésre vonatkozó általános előírásokat tartalmazzák.

A 42.§ (2) bekezdés az előkertben kizárólag elhelyezhető építményeket tartalmazza, melynek előírását az OTÉK 35.§ (1) bekezdése teszi lehetővé.

A 43.§ Gépjárműtárolók rendeltetésének változtatását korlátozza.

A 44.§ A rendelkezések célja, hogy az előírások szerinti számban kialakított személygépjármű férőhelyek maradjanak meg az eredeti funkciójukban és használatban tartozzanak az adott rendeltetési egységhez, hogy ne fokozzák a terület parkolási nehézségeit.

A 45. § előírásai az ingatlan meglévő rendeltetési egységeinek számára vonatkoznak. A rendeltetési egységek számának módosítására és magára a rendeltetés módosítására. (1) bekezdés

lehetőséget ad az eltérésre abban az esetben, ha az épület használatát 2020. november 30. előtt építésügyi hatóság engedélyezte, vagy tudomásul vette.

46. § a megadott építési övezetekben lehetőséget ad a sportpályák lefedésére akkor is, ha ezzel a telek beépítési paraméterei meghaladják az építési övezetben előírtakat, de nem haladják meg az OTÉK 2 sz. mellékletben meghatározott értékeket.

47. § Meglévő beépítés kiegészítéseként kiszolgáló épület elhelyezhetőségét szabályozza.

48. § előírásai a Honvédelmi rendeltetésű területek védőtávolságára vonatkozóan a Honvédelmi Minisztérium véleménye alapján kerültek a rendeletbe.

A 49. § előírása megszünteti annak a lehetőségét, hogy egy ingatlanon apartmanház kialakításával több lakóegység valósuljon meg, mint ahány rendeltetési egységet a szabályzat megenged.

50. § Kilátó elhelyezését határozza meg.

51. §-hoz

E szakasz az ikres beépítési módra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

52. §-hoz

E szakasz a szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

(1) bekezdés célja, hogy biztosítsa a tömbbelsőik összefüggő zöldfelületét. Építési helyként a telek mélységének utcafronti telekhatártól mért 50%-át határozza meg, melynek nem részei az elő- és oldalkertek. Az elő- és oldalkert mérete nem került meghatározásra, így az OTÉK előírásai a mérvadók.

(2) bekezdés az általános építési helytől történő eltérés lehetőségét biztosítja az ingatlan adottságainak megfelelően.

(3) Az épületeken a nagyfelületű oromfalak megjelenését gátolja.

(4) Az oldalkert mértét szabályozza.

53-56. §-hoz

E szakaszok a zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírásokat tartalmazzák. Segítve az egységes utcakép kialakítását, valamint a tömbön belül a teremgarázsok megvalósítását.

57. §-hoz

E szakasz a tetőtérben kialakítható minimális rendeltetési egységet szabályozza.

58. §-hoz

E szakasz a melléképítmények elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

59. §-hoz

E szakasz a kerítés elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

60. §-hoz

E szakasz az állattartó építmények elhelyezésének lehetőségét és feltételeit állapítja meg.

61. §-hoz

E szakasz a parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályait tartalmazza.

62-63. §-hoz

E szakaszok a Nagyvárosias lakóterületekre (Ln) vonatkozó általános előírásokat tartalmazzák, különös tekintettel az elhelyezhető épületekre, a zárt sorú beépítés közterülethez kapcsolódó szinteken elhelyezhető funkciókra.

64-67. §-hoz

E szakaszok rendelkezései a Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületeken (Ln-2) elhelyezhető funkciókat és az épületekben elhelyezhető rendeltetések számát tartalmazza.

68-69. §-hoz

E szakaszok a Kisvárosias lakóterületekre (Lk) vonatkozó általános előírásokat tartalmazzák, különös tekintettel az elhelyezhető épületekre, az épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek számára.

70-71. §-hoz

E szakaszok rendelkezései a Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületeken (Lk-1) elhelyezhető funkciókat tartalmazza.

72-77. §-hoz

E szakaszok a Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületekre (Lk-2) vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

A 73.§ az építési övezetekben elhelyezhető funkciókat tartalmazza.

A 74. § az Lk-2/D-AI7 építési övezetre vonatkozó konkrét előírásokat tartalmazza.

A 75. § az Lk-2/D-17 építési övezetre vonatkozó konkrét előírást tartalmazza.

A 76. § az Lk-2/D-4 és Lk-2/D-13 építési övezetekre vonatkozó konkrét előírásokat tartalmazza.

A 77. § egyes építési övezetknél közhasználat céljára átadott terület kialakítása esetére határoz meg előírásokat.

78-83. §-hoz

E szakaszok a Kertvárosias, laza beépítésű lakóterületekre (Lke-2) vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

A 78. § az építési övezetekben elhelyezhető épületek, az épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek számát határozza meg.

A 79.§ az építési övezetekben elhelyezhető funkciókat tartalmazza.

A 80. § az Lke-2/D-5 építési övezetre vonatkozó konkrét előírást tartalmazza.

A 81. § az Lk-2/D-6 és Lk-2/D-7 építési övezetekre vonatkozó konkrét előírásokat tartalmazza.

A 82. § rendelkezése az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épületek nagyságát határozza meg.

84-87. §-hoz

E szakaszok rendelkezései a Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterületek (Lke-3) vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

A 84. § az építési övezetekben elhelyezhető épületek, az épületekben elhelyezhető rendeltetési egységek számát határozza meg.

A 85.§ az építési övezetekben elhelyezhető funkciókat tartalmazza.

A 86. § rendelkezése az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épületek nagyságát határozza meg.

88-90. §-hoz

E szakaszok a Mellékközpont területére (Vt-M) vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

A 88.§ az építési övezetekben elhelyezhető funkciókat tartalmazza.

A 89. § rendelkezése az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épületek nagyságát határozza meg.

91-93. §-hoz

E szakaszok az Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2) előírásait tartalmazzák.

A 91. § az építési övezetekben elhelyezhető funkciókat tartalmazza.

A 92. § rendelkezése az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épületek nagyságát határozza meg.

94-95. §-hoz

E szakaszok az Intézményi, alközpont terület (Vi-AK) építési övezeteiben elhelyezhető funkciókat tartalmazzák.

96-98. §-hoz

E szakaszok a beépítésre szánt Temető területre (K-T) vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

99-100. §-hoz

E szakaszok a Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területre (K-Hon) vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

101-102. §-hoz

E szakaszok a Közlekedési területek beépítésre nem szánt övezeteire vonatkozó általános előírásokat tartalmazzák.

A 102. § rendelkezései alapján Közlekedési területeken épület elhelyezhető, elsődlegesen az (1) bekezdésben meghatározott, az utasok és a közlekedést kiszolgáló funkciókkal, és a (2) bekezdésben meghatározott beépítési feltételekkel.

103. §-hoz

E szakasz a II. rendű főutak (KÖu-3) területére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

104. §-hoz

E szakasz a Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4) területére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

105. §-hoz

E szakasz a Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk) területére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

106. §-hoz

E szakasz az Önálló gyalogos utak (Kt-Kgy) területére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

107-109. §-hoz

E szakaszok a beépítésre nem szánt Temető területre (Kb-T) vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

110. §-hoz

E szakasz a Zöldterületekre vonatkozó általános előírásokat tartalmazza.

111-113. §-hoz

E szakaszok a Közpark területre vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

114-116. §-hoz

E szakaszok a Közjóléti erdőterület (Ek) övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

117. §-hoz

E szakasz a Természetközeli terület (Tk) övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

118-120. §-hoz

E szakaszok a záró rendelkezéseket tartalmazzák.

A 118.§ előírása a hatálybaléptetésről rendelkezik.

A 119.§ előírása azt a lehatárolást tartalmazza, mely terület kikerül a *Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról* szóló 14/2005. (VIII. 10.) számú önkormányzati rendelet hatálya alól.

A 120.§ előírása a Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 23/2018. (VI. 15.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének területi hatályát módosítja.

121. §-hoz

A hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza, így a Dél-Hegyvidék rendeletbe összeszerkesztett Kerületi Építési Szabályzatokat.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2021. (.....) Önkormányzati rendelete
az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. § Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete

a) A rendelet 3.§ (1) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:

- a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető;
- b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető;
- c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető,
- d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető."

b) A rendelet 3.§ (1) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

31. § (2) Bővítés, átalakítás és rendeltetismódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de - a K-EÜ/ÉK-7 építési övezet kivételével - csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

c) A rendelet kiegészül az alábbi rendelkezéssel:

99.b § K-EÜ/ÉK-7 építési övezet kötelező gépjármű elhelyezését a hrsz:10733/8 ingatlanon kell biztosítani.^p

^p 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet szerint

d) A rendelet 64. § (5) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette. "

2. § Ez a rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

.....
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

.....
Pokorni Zoltán
polgármester

INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2021. (.....) Önkormányzati rendelete
az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Általános indokolás

A 26/2020. (XI.30.) Önk. rendelettel érintett területen jogszabályi harmonizáció miatt módosítás vált szükségessé, mely a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti állami főépítési eljárásban történt.

Részletes indokolás

1. § a)-hoz

Az Észak-hegyvidék kiemelt jelentőségű területek KÉSZ 3.§ (1) szakasza a Védett épületek helyreállítását elősegítő előírásokat tartalmazza. A védett épületek övezetek felsorolása közül kimaradt a műemléki védelemmel rendelkező Kútvölgyi úti kórház és rendelőintézet K-EÜ/ÉK-7 építési övezete. A módosítás során az előírás kiegészül az érintett övezeti jellel.

1. § b)-hez

A módosítás a Kútvölgyi úti kórház és rendelőintézet K-EÜ/ÉK-7 építési övezetében a bővítés és átalakítás során számítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget pontosítja.

1. § c)-hez

Az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. mellékletének 2. sora nevesíti a 10773/8 ingatlant, ahol a Kútvölgyi kórház és rendelőintézet működéséhez szükséges gépkocsi parkoló kialakítása tervezett. A módosítás a KÉSZ-ben nevesíti az ingatlant.

1. § d)-hez

A módosítás az előírás alkalmazását konkrét dátumhoz köti.

2. §-hoz

E szakasz a rendelet hatálybalépésének időpontját határozza meg.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

**Pokorni Zoltán polgármester
részére**

**Budapest Főváros XII. kerületi
Hegyvidék Önkormányzata**
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Iktatószám: BP/1701/00131-4/2021
Ügyintéző: Iványi Gyöngyvér
Telefonszám: 06-1/485 6945
E-mail: ivanyi.gyonogyver@bfkh.gov.hu
Tárgy: teljes eljárás, végső szakmai vélemény
Budapest XII. kerület, Kíssvábhegy KÉSZ
Hív. szám: XIII/208-78/2021

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek

Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzatának polgármestere XIII/208-78/2021 iktatószámú, 2021. november 15-i keltű levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, így a Trk. 40. § (3) bekezdésében foglaltak szerint záró szakmai vélemény adható.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, teljes eljárással történt.

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzatának 6/2017.(II.27.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint, a

veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet figyelembevételével lezajlott.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 104-105/2021. (XI.10.) sz. határozataiban döntött. Az el nem fogadott véleményeket a Bizottság döntéseiben indokolta.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

II. Szakmai észrevételek

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek nagy része a tervezetben részben átvezetésre került, azonban a megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- A Fáber Kft. 8.4. sorszámú elfogadott véleménye okán a „telepítendő fasor” jelkulcsi elem a szabályozási tervlapról törlésre került. A Trk. 6. melléklet 2. rész 2.3. sora alapján a „kötelező közterületi fásítás”-t az egyéb szabályozási elemek között a Szabályozási Tervlapon szerepeltetni kell, amennyiben ezzel az eszközzel az Önkormányzat élni kíván. Kérem, hogy a törölt elemet tegyék vissza a Szabályozási Tervlapra.
- Az összefoglaló táblázatból nem derül ki, hogy a Fáber Kft. 8.5. sorszámú elfogadott véleménye milyen formában épült be a rendelet tervezetébe. Tekintettel arra, hogy a vélemény olyan kedvezmény megadására tett javaslatot, mely a minimális zöldfelületi határérték betartását is befolyásolhatja, ezért kérem annak vizsgálatát, hogy ez az eltérés nem eredményezhet-e az OTÉK beépítési paramétereitől való eltérést.
- Dr. Vona Márton László 11.1. sorszámú elfogadott véleménye kapcsán bevezetésre került a parkoló lemez, mint opció a parkoló kialakítására vonatkozóan a 27.§ (3) bekezdés a) pontjában. Tekintettel arra, hogy magasabb szintű jogszabály nem tartalmazza, kérem a parkoló lemez fogalmát értelmezni, valamint az összhangot megteremteni 14.§ (2) bekezdéssel.
- Kérem még egyszer átgondolni az 1.4. sorszámú el nem fogadott véleményemet, tekintettel arra, hogy a szabályozási vonal miatti telekalakítás, illetve a sajátos építményszínt miatti telekalakítás után visszamaradó telekre vonatkozó szabályozás elvrendszere ugyanaz kellene, hogy legyen, mivel álláspontom szerint mindkét esetben a visszamaradó telek tulajdonosától független okok miatt kerül sor az ingatlan rendezésére.
- Az 1.5. sorszámú el nem fogadott véleményem kapcsán kérem pontosítani a 46.§ (2) bekezdést azzal, hogy az összes többi beépítési paramétert ettől függetlenül be kell tartani.
- Az 1.7. és a 2.1. el nem fogadott vélemények kapcsán felhívom figyelmét, hogy a Trk. 6. melléklet 2. rész 3.2. sora alapján a Szabályozási Tervlapon a „Helyi művi értékvédelem” elemeit szerepeltetni kell. A Főváros kétszintű szabályozásából adódóan ez nem csak a Fővárosi Önkormányzat településképi rendeletében levédett építészeti értékekre igaz, hanem a Kerületi Önkormányzat településképi rendeletében levédettekre is, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 57.§ (3) bekezdésére.

III. OTÉK-tól való eltérés

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására vonatkozóan.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK egyes határértékeitől és előírásaitól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

- „a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Az alábbi esetekben, tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos építési szabályzat paraméterei is már ezeket a kedvezményes értékeket tartalmazza, a hozzájárulásomat az alábbiak szerint megadom:

1. Épületmagasság:

- Az előírt minimális beépítési magasság 12,5 m helyett a legkisebb és a legnagyobb párkánymagasság értéke is csökkentésre kerülne az alábbi Ln-2 építési övezetekben:
Ln-2/KS-7 épületmagasság megengedett **legkisebb mértéke 5,5m, legnagyobb mértéke 7,5m**
Ln-2/KS-8 épületmagasság megengedett **legkisebb mértéke 5,5m, legnagyobb mértéke 9,0m**
Ln-2/KS-9 épületmagasság megengedett **legkisebb mértéke 5,5m, legnagyobb mértéke 10,5m**
Ln-2/KS-I épületmagasság megengedett **legkisebb mértéke 7,5m, legnagyobb mértéke 10,5m**

2. volt Postapalota

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

A Vt-V/KS-2 jelű építési övezetben a földszinten és az első emeleti szinten a beépítés mértéke elérheti a 90%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény kerül kialakításra. A 20%-os legkisebb megengedett zöldfelületen belül 10% biztosítása zöldtetővel is engedélyezhető.

3. Legnagyobb beépítettség növelése

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

Lk-2/KS-7 jelű építési övezetben a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 65%

4. Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

K-EÜ/KS jelű építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 35%

5. Legnagyobb beépítettség csökkentése

A jelenleg hatályos építési szabályzat paramétereivel megegyezően

K-Vke/KS jelű építési övezetben a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 5%

A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az érintett terület jellemzőit, a területet meghatározó kialakult állapotot szakmai szempontból az alábbi esetekben is méltányolhatónak tartom kérelmüket, melyekkel kapcsolatban a hozzájárulásomat az alábbiak szerint adom meg:

6. Épületmagasság:

- **A védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal, hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.**
- Az intenzív kialakítású zöldtetők kialakítása érdekében:
intenzív kialakítású zöldtető esetén a szükséges szerkezeti méret levonható a beépítési magasság számítása során.

7. Telekhatárokon áthúzódó teremgarázs

A parkolási problémák megoldása érdekében egymás melletti telkeken létesülő mélygarázsok a tűzvédelmi előírások betartásával összenyithatóak. Önálló, közhasználatú építményként kialakítandó mélygarázs különböző övezetek alatt átnyúlóan is létesíthető.

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött **XIII/208-78/2021** iktatószámú kérelem 'Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet**től való eltérés és indokolás' c. mellékletben kérték tekintetében **hozzájárulásomat** fentiek szerint **adom meg**.

Felhívom figyelmét, hogy az OTÉK előírásaitól való eltérést csak a jelen eljárásban megküldött rendelettervezetben besorolt övezetek tekintetében adom meg, a későbbiekben történő övezetátsorolás esetén az érintett területek vonatkozásában az eltérést ismételten kérelmezni kell.

IV. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, Dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond
Kormány megbízott megbízásából

Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2021.11.29
16:30:20 +01'00'

Iványi Gyöngyvér
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár

Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész – Kisvábhegy KÉSZ

Hivatkozási szám: BP/1701/00131-4/2021

Ssz.	Vélemény	Válasz
1.1	<p>Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek nagy része a tervezetben részben átvézetésre került, azonban a megküldött dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:</p> <p>A Fáber Kft. 8.4. sorszámú elfogadott véleménye okán a „telepítendő fasor” jelkúcsi elem a szabályozási tervlapról törlésre került. A Trk. 6. melléklet 2. rész 2.3. sora alapján a „kötelező közterületi fásítás”-t az egyéb szabályozási elemek között a Szabályozási Tervlapon szerepeltetni kell, amennyiben ezzel az eszközzel az Önkormányzat élni kíván. Kérem, hogy a törölt elemet tegyék vissza a Szabályozási Tervlapra.</p> <p>Az összefoglaló táblázatból nem derül ki, hogy a Fáber Kft. 8.5. sorszámú elfogadott véleménye milyen formában épült be a rendelet tervezetébe. Tekintettel arra, hogy a vélemény olyan kedvezmény megadására tett javaslatot, mely a minimális zöldfelületi határérték betartását is befolyásolhatja, ezért kérem annak vizsgálatát, hogy ez az eltérés nem eredményezhet-e az OTÉK beépítési paramétereitől való eltérést.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>Véleményünk szerint <i>A fás sávnyi növények védelméről, szóló 58/2018. (XII.17.) számú önkormányzati rendelethez</i> kellene szerepeltetni, de elfogadjuk, feltüntetjük a Szabályozási Tervlapon.</p>
1.2	<p>Az összefoglaló táblázatból nem derül ki, hogy a Fáber Kft. 8.5. sorszámú elfogadott véleménye milyen formában épült be a rendelet tervezetébe. Tekintettel arra, hogy a vélemény olyan kedvezmény megadására tett javaslatot, mely a minimális zöldfelületi határérték betartását is befolyásolhatja, ezért kérem annak vizsgálatát, hogy ez az eltérés nem eredményezhet-e az OTÉK beépítési paramétereitől való eltérést.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>Megvizsgáltuk, az érintett építési övezetnél a minimális zöldfelületi határérték kapcsán nincs szükség OTÉK eltérésre.</p>
1.3	<p>Dr. Vona Márton László 11.1. sorszámú elfogadott véleménye kapcsán bevezetésre került a parkoló lemez, mint opció a parkoló kialakítására vonatkozóan a 27.§ (3) bekezdés a) pontjában. Tekintettel arra, hogy magasabb szintű jogszabály nem tartalmazza, kérem a parkoló lemez fogalmát értelmezni, valamint az összhangot megteremtteni 14.§ (2) bekezdéssel.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>Az értelmező rendelkezés kiegészül:</p> <p><i>Parkolólemez: Olyan parkolásra alkalmas fedetlen acélszerkezet, amelynek teljesen nyitottak az oldalai, pusztán a szerkezeti és a balesetvédelem miatt szükséges elemek alkotják.</i></p> <p>14.§ (2) bekezdéssel az összhangot megteremtettük, és kiegészítettük a 34. § (1) és 37. § (2) bekezdéseket.</p>
1.4	<p>Kérem még egyszer átgondolni az 1.4. sorszámú el nem fogadott véleményemet, tekintettel arra, hogy a szabályozási vonal miatti telekalakítás, illetve a sajátos építményfajták miatti telekalakítás után visszamaradó telekre vonatkozó szabályozás elvrendszere ugyanaz kellene, hogy legyen, mivel álláspontom szerint mindkét esetben a visszamaradó telek tulajdonosától független okok miatt kerül sor az ingatlan rendezésére.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A rendelet kiegészítésre kerül.</p>
1.5	<p>Az 1.5. sorszámú el nem fogadott véleményem kapcsán kérem pontosítani a 46.§ (2) bekezdést azzal, hogy az összes többi beépítési paramétert ettől függetlenül be kell tartani.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A rendelet pontosításra kerül.</p>
1.6	<p>Az 1.7. és a 2.1. el nem fogadott vélemények kapcsán felhívom figyelmét, hogy a Trk. 6. melléklet 2. rész 3.2. sora alapján a Szabályozási Tervlapon a „Helyi művi értékvédelem” elemeit szerepeltetni kell. A Főváros kétszintű szabályozásából adódóan ez nem csak a Fővárosi Önkormányzat településképi rendeletében levédett építészeti értékekre igaz, hanem a Kerületi Önkormányzat településképi rendeletében levédett értékekre is, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 57.§ (3) bekezdésére.</p>	<p>Elfogadásra javasolt.</p> <p>A Szabályozási Tervlapon a Kerületi értékvédelemmel érintett ingatlanok feltüntetésre kerülnek.</p>

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építés Szabályzatok elfogadásáról szóló előterjesztéshez

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat a 2020-as évben megkezdte a kerület egészére vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát.

2020. december 1. napjától hatályos az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: KÉSZ) szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, amely hét korábban hatályos KÉSZ területét foglalja magába. 2021-ben elfogadásra került az Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2021. (V. 28.) önkormányzati rendelet is. A kerület fennmaradó részére tizenkét, kisebb területre hatályos KÉSZ, valamint a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete van érvényben.

A mostani ütemben újabb két, nagyobb területre vonatkozó KÉSZ tervezete készült el, melyek magunkban foglalnak a korábbi KÉZ-ekből tizenegyet.

A korábbi KÉSZ-ek különböző időszakokban készültek. Az egyszerűbb kezelhetőség érdekében a tizenegy szabályozási terv tervezési területét összevontuk, a szabályozási terveket azonos jelmagyarázattal egységesítettük, a rendeleteket pedig egységes fogalomhasználattal szerkesztettük egybe.

A rendeletek várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletek megalkotása a kerület fejlődését segíti elő, egyes esetekben az önkormányzati bevételeket növelheti. Az egységes előírások könnyebben értelmezhetővé teszik a szabályzatokat, ezért hatásuk kedvező.

Környezeti és egészségi következmények

A rendeletek megalkotása, különös tekintettel a fenntarthatóságot szolgáló előírásokra, kedvezően befolyásolhatja a kerület környezeti állapotát és ezzel összefüggésben hosszú távon növeli a lakosság életminőségét.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletek alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

A rendeletek megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei

A rendeletek megalkotása a felsőbb jogszabályok előírása miatt, jogharmonizáció érdekében szükséges.

A rendeletek alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendeletek alkalmazásához többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi erőforrás nem szükséges.

