



## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzatok megalkotása

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes közigazgatási területére készülő Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárása 2015. december hónapban került megindításra. Készítésének oka a 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége. Fentieken túl a KÉSZ 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 kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ugyanakkor egyes kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett területekre vonatkozóan szükséges a tervezet mielőbbi kidolgozása. Ezekre – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – a készülő tervezetből kiemelt területekre külön-külön KÉSZ elfogadása tervezett.

A településrendezési eszközök egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

Önkormányzatunk az alábbi 6 kisebb területre vonatkozóan készítette el a KÉSZ tervezetet:

- **Tállya utca – Méra utca környéke** (Mártonhegyi út – 8648 hrsz.-ú ingatlan – Mártonvölgy utca – Fodor utca – Tállya utca – Méra utca – Fodor utca által határolt terület) KÉSZ
- **Bürök utca – Farkasréti temető** (Bürök utca – Hó utca – Hóvirág utca – Márton Áron tér – Érdi út – Németvölgyi út – Németvölgyi lépcső által határolt terület) KÉSZ
- **Szépkiállítás út környéke** (Mártonhegyi út – Diana utca – Költő utca – Vi-2 területfelhasználási egység által határolt terület) KÉSZ
- **Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor** (Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Virányos út – Lk-2 jelű területfelhasználási egység által határolt terület) KÉSZ
- **Árnyas út – Budakeszi út** (Budakeszi út – Sztehlo Gábor utca – Árnyas út által határolt terület) KÉSZ
- **Zsolna utca – Pethényi út környéke** (Istenhegyi út – Lke-3 jelű területfelhasználási egység – KÖk jelű területfelhasználási egység – Vi-2 jelű területfelhasználási egység – Zkp jelű területfelhasználási egység – Pethényi út által határolt terület) KÉSZ



## Változtatási szándékok

### **Tállya utca – Méra utca környéke**

A tervezési területen belül a Tállya utca melletti sportpályára (hrsz. 8654/2) vonatkozóan a korábbi vegyes rendeltetés helyett kizárólag sport és sporthoz kapcsolódó kiegészítő (szolgáltató, vendéglátó) rendeltetés kerül előírásra. Annak érdekében, hogy a terület nagy részét elfoglaló sportpálya mellett szolgáltató épületet lehessen építeni, a legkisebb kötelező zöldfelület mértéke az OTÉK-tól való eltérési engedéllyel 10%-ra kerül csökkentésre.

További változás a Fodor utca tervezett nyomvonalát érinti. A korábbiakban kiszabályozott, de meg nem valósult Fodor utca terve elvetésre került. Ennek megfelelően a szabályozási vonalak módosításra kerülnek, a Fodor utca helyett a Szúnyog út biztosítja a hálózati kapcsolatot.

### **Bürök utca – Farkasréti temető**

Módosítási szándék a Farkasréti temető Németvölgyi út menti szabályozási vonalának igazítása a főbejárat épületeinek vonalára annak érdekében, hogy a járdák közterületre kerüljenek.

### **Szépkiállítás út környéke**

A tervezési területen belül a Szépkiállítás út 2. (hrsz. 9586) ingatlan esetében merült fel változtatási szándék. A korábban közkert besorolású terület a TSZT 2015-tel összhangban kertvárosias lakóterületbe kerül besorolásra, és a környékre jellemző építési övezeti paraméterek kerülnek meghatározásra. A telken meglévő védett épület hasznosítása és megújítása így lehetővé válik. A telek Tücsök utca felőli része továbbra is a vízmű céljaira használható, az övezethatár mentén a megosztás lehetséges.

A Szépkiállítás út 1. (hrsz. 9592) ingatlan besorolása felülvizsgálatra került, a meglévő lakó funkcióra való tekintettel a vonatkozó övezeti határértékek a környező lakóterületéhez igazodva csökkentésre kerülnek.

### **Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor**

A tervezési területen belül változás a Virányos út 9. (hrsz. 10738) és a Virányos út 3-7. (hrsz. 10735, 10736/2, 10733/10, 10737) telkeket érinti: a jelenleg hatályos Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) értékeinek érvényesítése érdekében a beépítési paramétereket csökkenteni szükséges. Így a Virányos út 9. (hrsz. 10738) esetében a szintterületi mutató  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  értékre csökken, a Virányos út 3-7. (hrsz. 10735, 10733/10, 10737) telkeket érintően pedig  $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -re. Ezzel együtt az övezethatár is módosításra kerül.

### **Árnyas út – Budakeszi út**

A tervezési területen belül található Lauder Iskola telkén (hrsz. 10874) belül várható változás. Az elképzelések szerint tervezett az ebédlő bővítése, az emeleti szárnyra ráépítés, tornacsarnok ráépítés, műfüves pálya lefedése, kertépítés. A tervek megvalósulása érdekében a paraméterek megemelésére van szükség, a beépítési mérték 10%-ról 15%-ra, a szintterületi mutató 0,30-ról 0,35-re növekszik.

Az Árnyas út 15. (hrsz. 10873/2) ingatlan korábbi L6 besorolását a TSZT 2015 Vi-2-re módosította. Ennek megfelelően az ingatlan új építési övezeti besorolást kap, ugyanakkor a vonatkozó beépítési paraméterek által adott lehetőségek nem változnak a jelenleg hatályos paraméterekhez képest.

Az értékes növényzet tekintetében új megtartandó fás növényállomány ( $5\,653 \text{ m}^3$ ) kerül jelölésre a tervezési terület észak-nyugati sarkában (hrsz. 10874), amelynek területén a létesíthető építmények, a terepszint megváltoztatásának tilalma, a faállomány megtartásának mértéke kerül szabályozásra.

Az Árnyas út szűk keresztmetszete miatt a természetben nem kivitelezhető a fasor telepítése, így a telepítendő fasor jelölés az út mentén törlésre kerül.

### **Zsolna utca – Pethényi út környéke**

A tervezési területen belül a Zsolna u. 4. (hrsz. 9755/2) és az Istenhegyi út 55/a. (hrsz. 9753/1) ingatlanokat érintve beruházási szándék jelent meg. A Zsolna u. 4. telkén jelenleg is működő angol



anyanyelvű iskola bővítése tervezett a két ingatlan összevonásával, új övezeti besorolással. A javasolt beépítettség: 35%, a szintterületi mutató:  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

További módosítást igényelnek a területen belül az Istenhegyi út - Zsolna u. - Matyó u. - Trencsényi u. - Pethényi út által határolt tömb paraméterei. A tömbben jelenleg minden telek beépített, a ma hatályos építési övezet paramétereikhez képest túlépített, és ez indokoltá teszi a tömbre vonatkozó övezetmódosítást, a telkek beépítési paramétereinek növelését a kialakult állapothoz való igazítással.

Így a tömbben jellemző beépítéshez igazítva a beépítettség a jelenleg hatályos 15%-ról 20%-ra, a szintterületi mutató a jelenleg hatályos  $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -re emelkedik.

A hatályos terv kötelező és feltételes szabályozási vonalai egy helyen módosulnak az új szabályozási tervben. A Trencsényi u. 46. sz. (hrs. 9786/2) ingatlanból a közterülethez szabályozott területrész módosításra kerül a megkapott vázrajz alapján.

### Egyeztetési eljárás

Az egyeztetési eljárás 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 eljárás alapján került lefolytatásra.

Az előzetes tájékoztató a teljes kerületre elkészíteni tervezett KÉSZ-ről 2015. decemberében megküldésre került a Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szerveknek és az érintett önkormányzatoknak. A megkeresettek válaszukban ismertették a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályn alapuló, az adott területre vonatkozó követelményeket és a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásokat, az adott területet érintő ágazati elhatározásokat, valamint nyilatkoztak arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak-e venni.

Az előzetes tájékoztató megküldésével párhuzamosan a partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2013. (II. 4.) önkormányzati rendeletben meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2016. február 15-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ alapvető célkitűzéseit, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslatukat juttassák el 2016. március 16-ig Önkormányzatunknak. A partnerségi tájékoztatóra a jelzett határidőig 4 db észrevétel érkezett, a Levegő Munkacsoport, a Városmajori Parkbarátok, a Szindikátus Egyesület és a Budapesti Német Iskola Alapítvány részéről.

Az előzetes tájékoztatói szakaszban érkezett észrevételek, javaslatok a tervezet kidolgozása során figyelembevételre kerülnek.

A 7 kisebb területre elkészült településrendezési eszköz tervezetek az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervek és önkormányzatok részére véleményezés céljából megküldésre került.

A véleményezési szakaszban a partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2013. (II. 4.) önkormányzati rendeletben meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2017. január 17-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ alapvető célkitűzéseit, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslatukat juttassák el 2017. február 15-ig Önkormányzatunknak. A partnerségi tájékoztatóra a jelzett határidőig 6 db észrevétel érkezett, a Levegő Munkacsoport, a Városmajori Parkbarátok, a Szindikátus Egyesület, a Hegyvidéki Városfejlesztési Nonprofit Kft., a Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda, valamint Kelényi Gyula részéről.

A Képviselő-testület a 45/2017. (III. 30.) számú határozatával döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról és a döntés indoklásáról.



A Képviselő-testületi határozatnak megfelelően korrigálásra került a tervdokumentáció, majd végső szakmai véleményezésre megküldtük az Állami Főépítésznek, aki 2017. április 27-én kelt – BP/1002/00034-9/2017 ügyiratszámú – levelében alapján megadta a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdése szerinti záró szakmai véleményét, a tervezettel kapcsolatban szakmai észrevételt nem tett. Az előterjesztés 16. számú melléklete tartalmazza az Állami Főépítész záró szakmai véleményét.

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 a környezeti vizsgálat szükségessége. 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 adók (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály Állami Főépítész; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott, Népegészségügyi Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányafelügyelet; Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság) nyilatkozatai alapján környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

A KÉSZ-ek alapvető szempontjainak összeállítása során figyelembe vettük a Képviselő-testület SZMSZ-e 27.§ (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezetek a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthetők a Képviselő-testület elé.

A rendelet-tervezetek 1. mellékletei – szabályozási tervek – nagy terjedelmük miatt papír alapon a Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítészeti Irodáján tekinthetők meg, elektronikusan a képviselői weblapra feltöltésre kerültek.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, a Környezetvédelmi és Közbiztonsági, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságoknak. A Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet a Tállya utca – Méra utca környéke KÉSZ, a Bűrök utca – Farkasréti temető KÉSZ, a Szépkilátás út környéke KÉSZ, a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor KÉSZ, az Árnyas út – Budakeszi út KÉSZ és a Zsolna utca – Pethényi út környéke KÉSZ megalkotásáról szóló, az előterjesztéshez 1., 3., 5., 7., 9. és 11. mellékletként csatolt rendeletek megalkotására.

Az előterjesztéshez 2., 4., 6., 8., 10. és 12. mellékletként csatolom a rendelet-tervezetek rövid indokolását.



### Határozati javaslat:

1. A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltak alapján úgy dönt, hogy
  - a Tállya utca – Méra utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról,
  - a Bürök utca – Farkasréti temető Kerületi Építési Szabályzatáról,
  - a Szépkilátás út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról,
  - a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor Kerületi Építési Szabályzatáról,
  - az Árnyas út – Budakeszi út Kerületi Építési Szabályzatáról, valamint
  - a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatárólszóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének megalkotásához környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

*(döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

### Rendeletalkotási javaslatok:

1. A Képviselő-testület a Tállya utca – Méra utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(döntéshozatal módja: minősített többség)*

2. A Képviselő-testület a Bürök utca – Farkasréti temető Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(döntéshozatal módja: minősített többség)*

3. A Képviselő-testület a Szépkilátás út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(döntéshozatal módja: minősített többség)*

4. A Képviselő-testület a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(döntéshozatal módja: minősített többség)*

5. A Képviselő-testület az Árnyas út – Budakeszi út Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(döntéshozatal módja: minősített többség)*



6. A Képviselő-testület a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(*döntéshozatal módja: minősített többség*)

Budapest Hegyvidék, 2017. május „12”

**Dr. Váczai János**  
alpolgármester

Láttam:

**dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna**  
aljegyző

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

- Melléklet:
1. melléklet – Tállya utca – Méra utca környéke KÉSZ rendelet és mellékletei
  2. melléklet – Tállya utca – Méra utca környéke KÉSZ rendelet indoklása
  3. melléklet – Bürök utca – Farkasréti temető KÉSZ rendelet és mellékletei
  4. melléklet – Bürök utca – Farkasréti temető KÉSZ rendelet indoklása
  5. melléklet – Szépkilátás út környéke KÉSZ rendelet és mellékletei
  6. melléklet – Szépkilátás út környéke KÉSZ rendelet indoklása
  7. melléklet – Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor KÉSZ rendelet és mellékletei
  8. melléklet – Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor KÉSZ rendelet indoklása
  9. melléklet – Árnys út – Budakeszi út KÉSZ rendelet és mellékletei
  10. melléklet – Árnys út – Budakeszi út KÉSZ rendelet indoklása
  11. melléklet – Zsolna utca – Pethényi út környéke KÉSZ rendelet és mellékletei
  12. melléklet – Zsolna utca – Pethényi út környéke KÉSZ rendelet indoklása
  13. melléklet – előzetes hatásvizsgálat
  14. melléklet – Állami Főépítész záró szakmai véleménye

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2017. (.....) Önkormányzati rendelete  
a Tállya utca – Méra utca környéke Kerületi Építési Szabályzatról**

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.

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet területi hatálya**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Mártonhegyi út – 8648 hrsz.-ú ingatlan – Mártonvölgy utca – Fodor utca – Tállya utca – Méra utca – Fodor utca 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 előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot*: Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt építéskori állapot.
2. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út*: A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyepptlő növényzet, vagy gyepp, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
5. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.

6. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
7. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
8. *Pavilon:* Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
9. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
10. *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 kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
11. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
12. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó fogyasztótér.
13. *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. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

##### 3. §

Az 1. mellékleten közterületi fásítással 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.

#### 4. A terepalakításra vonatkozó előírások

##### 4. §

(1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel  
 a) a közterületi telekhatár menti 5,0 m-es teleksávban, – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén, – valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,

b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 m-rel és lefelé legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembe vételével.

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



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

a) lefelé legfeljebb 4,0 m-rel,

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

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

(5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 m-nél nagyobb nem lehet.

## **5. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése**

### **5. §**

(1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető.

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

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

(4) Rendeltetés változtatás esetén veszélyes hulladékok kezelése, ártalmatlanítása nem engedélyezett, kizárólag a tevékenység során üzemszerűen keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

## **6. A táj és természeti környezet védelme**

### **6. §**

(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 össztrzsátmérőjének 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) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa esetében a fa lombkorona vetületén belül magas és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, és ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat építhető, és a fa törzse körül 1 m-es távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.

(3) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

## **7. A zöldfelületek kialakítása**

### **7. §**

(1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fátelépítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növénytávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zártzöldtetőként kell kialakítani, kivéve ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) Tömör kerítés létesítése esetén a kerítés felületének 75%-át vertikális zöldfelületként kell kialakítani.

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

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

(7) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

## 8. Közműekre vonatkozó általános előírások

### 8. §

(1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 9. § figyelembevételével.

(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 nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

### 9. §

(1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.

(2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesíthetők.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

## 9. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

### 10. §

(1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

## 11. §

- (1) Új beépítés vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.
- (3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztóképességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## 10. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

## 12. §

- (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.
- (2) Új lapostetős épület építése vagy meglévő lapostetős épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.
- (3) 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.
- (4) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.
- (5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## 11. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

## 13. §

Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

## III. Fejezet

## Közterület alakítására vonatkozó előírások

## 12. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

## 14. §

Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

- a) a 3. sz. melléklet szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak járdáin a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 m,
- b) egyéb járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 m.

#### 15. §

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

- a) 3. sz. melléklet szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak járdáin a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 m,
- 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 1,0 m.

### IV. Fejezet

#### Az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

##### 13. A városképi illeszkedés szabályai

#### 16. §

- (1) Kilátó nem építhető.
- (2) Az építési telek homlokvonalán és az építési telek ettől mért 5,0 m-es teleksávjában építendő támfal és támfalgarázs külső falait természetes kőburkolattal kell kialakítani, kivéve a más jellegű anyagból épült építményrészek bővítéseit.

#### 17. §

Az Lke jelű építési övezetekben antenna és zászlótartó oszlop magassága az építési övezetben meghatározott beépítési magasság kétszeresét nem haladhatja meg. Amennyiben antenna vagy zászlótartó oszlop meglévő épületen kerül elhelyezésre, az épület és az antenna vagy a zászlótartó oszlop együttes magassága nem haladhatja meg ezen értéket.

##### 14. Az épületek homlokzataira és tetőzetére vonatkozó általános rendelkezések

#### 18. §

- (1) Az épületek utcai homlokzata csak annak eredeti struktúrájához igazodóan vagy teljes homlokzat átalakítás során változtatható meg.
- (2) Védett és védelemre javasolt épületek esetében azok valamennyi homlokzatán a nyílászárók színe, osztásai, tok és profilszélességének megváltoztatása csak a nyílászáró eredeti építéskori állapot szerinti visszaállítása vagy teljes homlokzat átalakítás során megengedett.
- (3) A homlokzatok közül az utcai homlokzat részleges felújítása és részleges átszínezése csak az épület földszintjére vonatkozóan, az építészeti tagolás figyelembe vételével megengedett.
- (4) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek használata nem megengedett.
- (5) Bitumenes zsindegy, bitumenes lemez, műanyag és fém hullámlemez, hullámpala tetőfedés kialakítása műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, városképileg kiemelt

területen, városképileg kiemelt főútvonal mellett, védett épületeken, védelemre javasolt épületen nem megengedett.

(6) Előtető bitumenes zsindele, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Az előtetők szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg, kivéve az új beépítéseket, illetve a teljes homlokzat-felújítás eseteit.

(7) Új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak építészeti, kertépítészeti eszközökkel való eltakarása szükséges.

(8) Meglévő kémény magasítása, átalakítása csak a meglévő anyaghasználat folytatásával, vagy téglá, vagy egyéb természetes jellegű burkolóanyag felhasználásával építhető.

(9) Meglévő, függőlegesen vagy vízszintesen sorolt helyzetű loggia, erkély utólagosan nem építhető be.

## 15. Kerítések kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 19. §

(1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán kizárólag a közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez – jelzőlámpás csomópontok esetében a stopvonalától számított 50 m-es távolságon belül, buszmegállóknál esetében az utasperon végeitől mért 30 m-es távolságon belül – kapcsolódó ingatlanok esetében építhető a 7. § (4) figyelembe vételével.

(2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés

a) a járda felső szintjétől mérten átlagosan legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör, az ezt meghaladó magasságban áttörtnek kell lennie,

b) lábazatát és pilléreit kőből vagy égetett téglából, vagy legalább 6 cm vastagságú kő, égetett téglá – mész-homoktégla használata nem megengedett – burkolattal kell kialakítani, a meglévő vakolt lábazatú kerítés bővítése kivételével, amely esetében a meglévő anyaghasználat folytatása megengedett,

c) kerítésmezőinek legalább 60%-ban áttörtnek kell lennie,

d) pillérei kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű mezőközökkel valósítható meg,

e) áttörtségének számításánál a kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló figyelmen kívül hagyható,

f) szerkezetével egybeépített tömör kialakítású hulladéktartály tároló utcafronti szélessége nem haladhatja meg a 2 m-t.

(3) Támfal kerítés esetén a telek kerítéshez csatlakozó terepszintjének magasságától mért legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör a kerítés, a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(4) Az oldal- és hátsókerti kerítéseknél hullámpala, fém- és műanyaglemezek alkalmazása nem megengedett.

(5) Kerítések bejárata feletti tető bitumenes zsindele, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Ezen szerkezetek szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg.

## 16. A zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 20. §

Az erdőterületek övezeteiben közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.

## 17. Közművek kialakítására vonatkozó előírások

### 21. §

- (1) Közműhálózat csak föld alatti kivitelben tervezhető és építhető.
- (2) Kábelrekonstrukció során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.
- (3) Meglévő közműoszlopok áthelyezése – a közvilágítási oszlopok kivételével – nem megengedett.
- (4) Épületen napenergia-kollektor az épület architektúrájához illeszkedő kialakítással helyezhető el.
- (5) Lapostetőn elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés a tető szélétől minimum 2,0 m-es távolságban helyezhető el.
- (6) Közterületen legfeljebb 120 cm magas és 60 cm átmérőjű elektronikus hírközlő antenna csak közvilágítási és felsővezeték-tartó oszlopokra helyezhető el.

## V. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

## 18. Telekalakítás

### 22. §

- (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.
- (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 m-nél kisebb távolság nem lehet.
- (3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány 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.

### 24. §

- (1) Meglévő és építési telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben olyan telekalakítás is megengedett, amelynek során az újonnan kialakított telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterülettől legfeljebb 10%-kal eltér, ha az így kialakított telek beépíthető és a legkisebb telekszélességre, telekmélységre vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.
- (3) 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.

### 25. §

A sajátos építményszámára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

## VI. Fejezet

### A közlekedésre és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

#### 19. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

### 26. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (6) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével 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 a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepmelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 27. § figyelembe vételével.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon 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 közterületi szélessége nem éri el a 10 m-t,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t,

e) az építési telken lévő védett épület vagy az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa, Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

### 27. §

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

#### 20. Magánutakra vonatkozó előírások

### 28. §

Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

## 21. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

### 29. §

(1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki-bejárat elegendő,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

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

- a) jármű lift alkalmazásával,
- b) maximum 4,0 m széles hídszerkezet építésével is.

## 22. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

### 30. §

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

## VII. Fejezet

### Építés általános szabályai

## 23. A beépítésre vonatkozó általános előírások

### 31. §

(1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 m-nél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladéktartály-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. Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.



## 32. §

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 közterületet az ott létesített építmények elbontása után a köz számára vissza kell adni.

## 33. §

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

## 34. §

- (1) Tetőtér csak egy szintben építhető be, tetőtéri nyílászáró is csak egy szintben létesíthető, a nyílászárók egymás fölé nem sorolhatók.
- (2) Nem beépített tetőterre csak 0,5 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó nyílászárókat lehet elhelyezni oly módon, hogy a nyílászárók felülete együttesen nem haladja meg a padlástér alapterületének 1/50-ét.

## 35. §

1950 előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

## 36. §

Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,
- b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

## 37. §

- (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiegészítő rendeltetésű épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.
- (2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 m lehet.

## 38. §

Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

## 24. Az ikres beépítési módra vonatkozó előírások

## 39. §

- (1) Az ikres beépítésű építési övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, valamint új épületet meglévő ikerház-félhez csatlakozóan építeni az alábbi feltételekkel lehet:
  - a) az ikresen csatlakozó épületek gerincvonala, párkányvonala, tetőhajlásszöge – amennyiben azt a beépítési paraméterek lehetővé teszik – valamint anyaghasználata azonos legyen,
  - b) 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.

## **25. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások**

### **40. §**

(1) A lakóterületeken 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 el lehet térni

- 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, vagy jelentős fás növényzettel fedett 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 m-t,
- 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.

## **26. Melléképítmények elhelyezése**

### **41. §**

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) 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 m-e után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> 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.

**VIII. Fejezet**

**Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

**27. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei**

**42. §**

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

**MÁSODIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**IX. Fejezet**

**Kertvárosias lakóterület (Lke)**

**28. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai (Lke)**

**43. §**

- (1) Az Lke jelű építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken
- a) a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet,
  - b) egy épület bruttó szintterülete terepszint felett legfeljebb másfélszerese lehet az övezetben megengedett legkisebb telekméret alapján a kedvezményekkel számított megengedett legnagyobb bruttó szintterületnek.
- (2) 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 Lke jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 26. § (3) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.
- (4) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

**29. Kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3) építési övezetei**

**44. §**

- (1) Az Lke-2 jelű építési övezetekben a (2) bekezdés szerinti eset kivételével
- 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) Az Lke-2/II-AI építési övezet 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. Lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.

#### 45. §

(1) Egy önálló rendeltetési egység létesíthető az Lke-2 jelű építési övezetekben – az Lke-2/II-3 és Lke-2/II-AI jelű építési övezetek kivételével – a telek minden teljes 330 m<sup>2</sup>-e után.

(2) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – az Lke-2/II-3 és Lke-2/II-AI jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

#### 46. §

(1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-2 jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t a (2) bekezdés szerinti eset kivételével.

(2) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-2/II-3 jelű építési övezetben a 250 m<sup>2</sup>-t.

#### 47. §

(1) Az Lke-2/II-3 jelű építési övezetben az egyes épületek szintterületének legalább 75%-a csak lakó rendeltetésű lehet.

(2) Az Lke-2/II-3 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanokon tetőfelépítmény és magastető utólagosan nem építhető.

#### 48. §

Az Lke-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

### X. Fejezet

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

##### 49. §

(1) A Vi-AK/II-1 jelű építési övezetben 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/II-1 jelű építési övezet területén lakás a szintterület negyedén helyezhető el.

(3) A Vi-AK/II-1 jelű építési övezetben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

(4) A Vi-AK/II-2 jelű építési övezet területén kizárólag sport és sporthoz kapcsolódó kiegészítő (szolgáltató, vendéglátó) rendeltetés helyezhető el. Az építési övezetben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

**50. §**

A Vi-AK jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

**HARMADIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**XI. Fejezet**

**Közlekedési területek**

**31. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

**51. §**

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utakat a 3. melléklet tartalmazza
- (3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**32. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)**

**52. §**

- (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) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**NEGYEDIK RÉSZ**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**33. Záró rendelkezések**

**53. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1b) bekezdéssel:
- „(1b) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Mártonhegyi út – 8648 hrsz.-ú ingatlan – Mártonvölgy utca – Fodor utca – Tállya utca – Méra utca – Fodor utca által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2017. május „ ”

**dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna**  
aljegyző

**Pokorni Zoltán**  
polgármester



2. melléklet a .../2017. (.....) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének önkormányzati rendeletéhez

### Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

#### 1. 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-2/II-1	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	3,5	6,5
3.	Lke-2/II-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
4.	Lke-2/II-3	1000	-	-	SZ	15	60	40	0,50	0,25	3,5	6,5
5.	Lke-2/II-4	4000	30	50	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
6.	Lke-2/II-IK	500	15	30	IK	15	65	35	0,30	0,15	3,5	5,5
7.	Lke-2/II-AI	2000	20	30	SZ	25	60	35	0,70	0,25	5,5	7,0

#### 2. 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-AK/II-1	1000	-	-	SZ	45	35	60	1,20	0,40	5,5	7,5
3.	Vi-AK/II-2	2000	24	50	SZ	10	10*	20	0,25	0,10	3,5	6,5

\* ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

3. melléklet a .../2017. (.....) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

### Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak:

	A
1.	Fodor utca Istenhegyi út – Tornalja utca
2.	Mártonhegyi út Tornalja utca – Diána utca között

4. melléklet a .../2017. (...). Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletéhez

**Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása**

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

<b>A</b>	
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után, a 151/2014. (V. 6.) Korm. rendelet és a 309/2016. (X. 13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, a 309/2016. (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, a 309/2016. (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup> A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

## INDOKLÁS

### **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Tállya utca – Méra utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2017. (.....) Önkormányzati rendelethez**

#### ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Tállya utca – Méra utca környékére vonatkozóan.

#### RÉSZLETES INDOKLÁS

##### 1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

##### 2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

##### 3-13. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 14-15. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 16-21. § - hoz

Meghatározzák az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó, a városképi illeszkedést meghatározó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 22-25. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 26-30. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

### **31-41. § - hoz**

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

### **42. § - hoz**

Meghatározza az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit.

### **43-50. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

### **51-52. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

### **53. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2017. (.....) Önkormányzati rendelete  
a Bürök utca – Farkasréti temető Kerületi Építési Szabályzatról**

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.

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet területi hatálya**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Bürök utca – Hó utca – Hóvirág utca – Márton Áron tér – Érdi út – Németvölgyi út – Németvölgyi lépcső 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 előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot*: Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt építéskori állapot.
2. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út*: A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyeppótló növényzet, vagy gyeppótló, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.

5. *Kapubeajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
6. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
7. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
8. *Pavilon:* Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
9. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
10. *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 kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
11. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
12. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó fogyasztótér.
13. *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 tévő, 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. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

##### 3. §

Az 1. mellékleten közterületi fásítással 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.

#### 4. A terepalakításra vonatkozó előírások

##### 4. §

- (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
- a) a közterületi telekhatár menti 5,0 m-es teleksávban, – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén, – valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,
  - b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 m-rel és lefelé legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembe vételével.

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

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

a) lefelé legfeljebb 4,0 m-rel,

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

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a 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 m-nél nagyobb nem lehet.

## 5. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

### 5. §

(1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető.

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

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

(4) Rendeltetés változtatás esetén veszélyes hulladékok kezelése, ártalmatlanítása nem engedélyezett, kizárólag a tevékenység során üzemszerűen keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

## 6. A táj és természeti környezet védelme

### 6. §

(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 ösztörzsátmérőjének 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) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa esetében a fa lombkorona vetületén belül magas és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, és ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat építhető, és a fa törzse körül 1 m-es távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.

(3) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

## 7. A zöldfelületek kialakítása

### 7. §

(1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon 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.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek, valamint a KÖu-3 jelű övezetek kivételével – a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-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) Tömör kerítés létesítése esetén a kerítés felületének 75%-át vertikális zöldfelületként kell kialakítani.

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

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

(7) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

### 8. Közműekre vonatkozó általános előírások

#### 8. §

(1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 9. § figyelembevételével.

(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 nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

#### 9. §

(1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.

(2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesíthetők.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

### 9. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

#### 10. §

(1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízelvező árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

## 11. §

- (1) Új beépítés vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.
- (3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztóképességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## 10. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

## 12. §

- (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.
- (2) Új lapostetős épület építése vagy meglévő lapostetős épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.
- (3) 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.
- (4) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.
- (5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## 11. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

## 13. §

Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

## III. Fejezet

## Közterület alakítására vonatkozó előírások

## 12. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

## 14. §

Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) KÖu-3 jelű övezetben és 3. sz. melléklet szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak melletti járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 m,

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

#### 15. §

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

a) KÖu-3 jelű övezetben és 3. sz. melléklet szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak melletti járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 m,

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 1,0 m.

### IV. Fejezet

#### Az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

##### 13. A városképi illeszkedés szabályai

#### 16. §

(1) Kilátó nem építhető.

(2) Az építési telek homlokvonalán és az építési telek ettől mért 5,0 m-es teleksávjában építendő támfal és támfalgarázs külső falait természetes kőburkolattal kell kialakítani, kivéve a más jellegű anyagból épült építményrészek bővítéseit.

#### 17. §

Az Lke jelű építési övezetekben antenna és zászlótartó oszlop magassága az építési övezetben meghatározott beépítési magasság kétszeresét nem haladhatja meg. Amennyiben antenna vagy zászlótartó oszlop meglévő épületen kerül elhelyezésre, az épület és az antenna vagy a zászlótartó oszlop együttes magassága nem haladhatja meg ezen értéket.

##### 14. Az épületek homlokzataira és tetőzetére vonatkozó általános rendelkezések

#### 18. §

(1) Az épületek utcai homlokzata csak annak eredeti struktúrájához igazodóan vagy teljes homlokzat átalakítás során változtatható meg.

(2) Védett és védelemre javasolt épületek esetében azok valamennyi homlokzatán a nyílászárók színe, osztásai, tok és profilszélességének megváltoztatása csak a nyílászáró eredeti építéskori állapot szerinti visszaállítása vagy teljes homlokzat átalakítás során megengedett.

(3) Védett és védelemre javasolt épületek esetében az egyes homlokzati felületek részleges felújítása és részleges átszínezése nem megengedett. Egyéb épületek esetén a homlokzatok közül az utcai homlokzat részleges felújítása és részleges átszínezése csak az épület földszintjére vonatkozóan, az építészeti tagolás figyelembe vételével megengedett.

- (4) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek használata nem megengedett.
- (5) Bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag és fém hullámlemez, hullámpala tetőfedés kialakítása műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, városképileg kiemelt területen, városképileg kiemelt főútvonal mellett, védett épületeken, védelemre javasolt épületen nem megengedett.
- (6) Előtető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Az előtetők szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg, kivéve az új beépítéseket, illetve a teljes homlokzat-felújítás eseteit.
- (7) Új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak építészeti, kertépítészeti eszközökkel való eltakarása szükséges.
- (8) Meglévő kémény magasítása, átalakítása csak a meglévő anyaghasználat folytatásával, vagy téglá, vagy egyéb természetes jellegű burkolóanyag felhasználásával építhető.
- (9) Meglévő, függőlegesen vagy vízszintesen sorolt helyzetű loggia, erkély utólagosan nem építhető be.

## 15. Kerítések kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 19. §

- (1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán a Farkasréti temető Denevér utcai telekhatára kivételével kizárólag a K-T jelű építési övezetben építhető a 7. § (4) figyelembe vételével.
- (2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés
- a) a járda felső szintjétől mérten átlagosan legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör, az ezt meghaladó magasságban áttörtnek kell lennie,
  - b) lábazatát és pilléreit kőből vagy égetett téglából, vagy legalább 6 cm vastagságú kő, égetett téglá – mész-homoktégla használata nem megengedett – burkolattal kell kialakítani, a meglévő vakolt lábazatú kerítés bővítése kivételével, amely esetében a meglévő anyaghasználat folytatása megengedett,
  - c) kerítésmezőinek legalább 60%-ban áttörtnek kell lennie,
  - d) pillérei kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű mezőközökkel valósítható meg,
  - e) áttörtségének számításánál a kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló figyelmen kívül hagyható,
  - f) szerkezetével egybeépített tömör kialakítású hulladéktartály tároló utcafronti szélessége nem haladhatja meg a 2 m-t.
- (3) Támfal kerítés esetén a telek kerítéshez csatlakozó terepszintjének magasságától mért legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör a kerítés, a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.
- (4) Az oldal- és hátsókerti kerítéseknél hullámpala, fém- és műanyaglemezek alkalmazása nem megengedett.
- (5) Kerítések bejárata feletti tető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Ezen szerkezetek szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg.

## 16. A zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 20. §

A K-T jelű építési övezetekben közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.

## 17. Közművek kialakítására vonatkozó előírások

### 21. §

- (1) Közműhálózat csak föld alatti kivitelben tervezhető és építhető.
- (2) Kábelrekonstrukció során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.
- (3) Meglévő közműoszlopok áthelyezése – a közvilágítási oszlopok kivételével – nem megengedett.
- (4) Épületen napenergia-kollektor az épület architektúrájához illeszkedő kialakítással helyezhető el.
- (5) Lapostetőn elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés a tető szélétől minimum 2,0 m-es távolságban helyezhető el.
- (6) Magastetős védett épületek esetében elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés elhelyezése kizárólag az épületen belül (tetőtérben) lehetséges.
- (7) Közterületen legfeljebb 120 cm magas és 60 cm átmérőjű elektronikus hírközlő antenna csak közvilágítási és felsővezeték-tartó oszlopokra helyezhető el.

## V. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

## 18. Telekalakítás

### 22. §

- (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.
- (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 m-nél kisebb távolság nem lehet.
- (3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány 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.

### 24. §

- (1) Meglévő és építési telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben olyan telekalakítás is megengedett, amelynek során az újonnan kialakított telek területe az építési

övezetben meghatározott legkisebb telekterülettől legfeljebb 10%-kal eltér, ha az így kialakított telek beépíthető és a legkisebb telekszélességre, telekmélységre vonatkozó előírásoknak megfelel.

(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.

(3) 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.

## 25. §

A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

## VI. Fejezet

### A közlekedésre és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

#### 19. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

## 26. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (6) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével 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) A KÖu-3 övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények esetében a rendeltetésszerű használatból – a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(4) 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 a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 27. § figyelembe vételével.

(5) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon 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 közterületi szélessége nem éri el a 10 m-t,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t,

e) az építési telken lévő védett épület vagy az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa, Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

## 27. §

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

## 20. Magánutakra vonatkozó előírások

## 28. §

Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

## 21. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

## 29. §

(1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki-bejárat elegendő,

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

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

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

a) jármű lift alkalmazásával,

b) maximum 4,0 m széles hídszerkezet építésével is.

## 22. A légitörzlekedésre vonatkozó előírások

## 30. §

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

## VII. Fejezet

## Építés általános szabályai

## 23. A beépítésre vonatkozó általános előírások

## 31. §

(1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,

b) terepszint alatti gépjármű tároló,

c) lefedés nélküli 3,5 m-nél nem szélesebb lift-, hídépítmény,

d) kerítés,

e) hulladéktartály-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. Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

### 32. §

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 közterületet az ott létesített építmények elbontása után a köz számára vissza kell adni.

### 33. §

Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az övezetben, építési övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az övezetre, építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.

### 34. §

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

### 35. §

- (1) Tetőtér csak egy szintben építhető be, tetőtéri nyílászáró is csak egy szintben létesíthető, a nyílászárók egymás fölé nem sorolhatók.
- (2) Nem beépített tetőtérre csak 0,5 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó nyílászárókat lehet elhelyezni oly módon, hogy a nyílászárók felülete együttesen nem haladja meg a padlástér alapterületének 1/50-ét.

### 36. §

1950 előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

### 37. §

Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,
- b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

### 38. §

- (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiegészítő rendeltetésű épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.



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

### 39. §

Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

## 24. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

### 40. §

(1) A lakóterületeken 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 el lehet térni

- 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, vagy jelentős fás növényzettel fedett 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 m-t,
- 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.

## 25. Melléképítmények elhelyezése

### 41. §

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) 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 m-e után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> 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.

**VIII. Fejezet**

**Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

**26. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei**

**42. §**

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

**MÁSODIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**IX. Fejezet**

**Kertvárosias lakóterület (Lke)**

**27. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai (Lke)**

**43. §**

- (1) Az Lke jelű építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken
- a) a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet,
  - b) egy épület bruttó szintterülete terepszint felett legfeljebb másfélszerese lehet az övezetben megengedett legkisebb telekméret alapján a kedvezményekkel számított megengedett legnagyobb bruttó szintterületnek.
- (2) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (1) bekezdés szerinti, az épületek bővítése, beépítési paramétereket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.
- (3) Az Lke jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 26. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.
- (4) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

**28. Kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3) építési övezetei**

**44. §**

Az Lke-3/III-1 jelű építési övezetben

- 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.

**45. §**

- (1) Egy önálló rendeltetési egység létesíthető az Lke-3/III-1 jelű építési övezetben a telek minden teljes 330 m<sup>2</sup>-e után.
- (2) Az Lke-3/III-1 jelű építési övezetben épületenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

**46. §**

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3/III-1 jelű építési övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t.

**47. §**

Az Lke-3/III-1 jelű építési övezete vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

**X. Fejezet**

**Különleges területek**

**29. Temető terület (K-T)**

**48. §**

(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.

**49. §**

(1) Koporsó elhelyezésére alkalmas sírbolt, kripta építmények felépítményének legnagyobb alapterületi mérete 4,0 m x 4,0 m, magassága legfeljebb 3,0 m lehet.

(2) A (1) bekezdés alapján létesített egyes sírbolt, kripta építmények között legalább 2,0 m távolságot szabadon kell hagyni.

**50. §**

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

**51. §**

A K-T jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### XI. Fejezet

#### Közlekedési területek

##### 30. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

##### 52. §

- (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.
- (3) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (4) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (5) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

##### 31. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

##### 53. §

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utakat a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

##### 32. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

##### 54. §

- (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) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**NEGYEDIK RÉSZ**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**33. Záró rendelkezések**

**55. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1c) bekezdéssel:
- „(1c) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Bürök utca – Hó utca – Hóvirág utca – Márton Áron tér – Érdi út – Németvölgyi út – Németvölgyi lépcső által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2017. május „ ”

**dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna**  
aljegyző

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

2. melléklet a .../2017. (.....) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

### Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

#### 1. 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-3/III-1	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	3,5	6,5

#### 2. 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	K-T/III	2000	-	-	SZ	5	40	10	0,10	0,00	2,5	7,0

3. melléklet a .../2017. (.....) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

### Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak:

	A
1.	Bürök utca Tornalja utca – Németvölgyi lépcső között
2.	Hóvirág út



3. melléklet a .../2017. (...). Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

**Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása**

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	<b>A</b>
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után, a 151/2014. (V. 6.) Korm. rendelet és a 309/2016. (X. 13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, a 309/2016. (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, a 309/2016. (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup> A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

## INDOKLÁS

### **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Bürök utca – Farkasréti temető Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2017. (.....) Önkormányzati rendeletéhez**

#### **ÁLTALÁNOS INDOKLÁS**

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 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Bürök utca – Farkasréti temetőre vonatkozóan.

#### **RÉSZLETES INDOKLÁS**

##### **1. § - hoz**

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

##### **2. § - hoz**

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

##### **3-13. § - hoz**

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### **14-15. § - hoz**

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### **16-21. § - hoz**

Meghatározzák az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó, a városképi illeszkedést meghatározó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### **22-25. § - hoz**

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### **26-30. § - hoz**

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **31-41. § - hoz**

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

#### **42. § - hoz**

Meghatározza az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit.

#### **43-51. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **52-54. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **55. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017. (.....) Önkormányzati rendelete**  
**a Szépkilátás út környéke Kerületi Építési Szabályzatról**

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.

**ELSŐ RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet területi hatálya**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Mártonhegyi út – Diana utca – Költő utca – Vi-2 területfelhasználási egység 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 előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot*: Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt építéskori állapot.
2. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út*: A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszínten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyepoptló növényzet, vagy gyeppó, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
5. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.

6. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
7. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
8. *Pavilon:* Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
9. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
10. *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 parkoló- a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
11. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
12. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó fogyasztótér.
13. *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. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

##### 3. §

Az 1. mellékleten közterületi fásítással 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.

#### 4. A terepalakításra vonatkozó előírások

##### 4. §

(1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

- a) a közterületi telekhatár menti 5,0 m-es teleksávban, – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén, – valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,

b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 m-rel és lefelé legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembe vételével.

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

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

a) lefelé legfeljebb 4,0 m-rel,

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

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a 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 m-nél nagyobb nem lehet.

## 5. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

### 5. §

(1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető, kivéve az 1. mellékleten jelölt helyeken, ahol parkolólemez kialakítható.

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

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

(4) Rendeltetés változtatás esetén veszélyes hulladékok kezelése, ártalmatlanítása nem engedélyezett, kizárólag a tevékenység során üzemszerűen keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

## 6. A táj és természeti környezet védelme

### 6. §

(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 össz törzsátmérőjének 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) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa esetében a fa lombkorona vetületén belül magas és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, és ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat építhető, és a fa törzse körül 1 m-es távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.

(3) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

### 7. §

Az országos jelentőségű védett természeti területek határától számított 20 m-es sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetetlené válna, vagy ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl.

## 7. A zöldfelületek kialakítása

### 8. §

- (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
- (2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényzónákban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.
- (3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével – a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-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) Tömör kerítés létesítése esetén a kerítés felületének 75%-át vertikális zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 m szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.
- (6) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.
- (7) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

## 8. Közművekre vonatkozó általános előírások

### 9. §

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 10. § figyelembevételével.
- (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 nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

### 10. §

- (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.
- (2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesíthetők.
- (3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

## 9. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

### 11. §

- (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

## 12. §

(1) Új beépítés vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztóképességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## 10. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

### 13. §

(1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyt szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) 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.

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

(4) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## 11. Üzemanyag-töltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

### 14. §

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



### III. Fejezet

#### Közterület alakítására vonatkozó előírások

##### 12. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

###### 15. §

Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

- a) KÖu-4 jelű övezet és 3. sz. melléklet szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak járdáin a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 m,
- b) egyéb járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 m.

###### 16. §

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

- a) KÖu-4 jelű övezet és 3. sz. melléklet szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak járdáin a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 m,
- 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 1,0 m.

### IV. Fejezet

#### Az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

##### 13. A városképi illeszkedés szabályai

###### 17. §

- (1) Kilátó nem építhető.
- (2) Kizárólag magastetőű épület létesíthető jelkulccsal jelölt területeken csak olyan főépítmény létesíthető, melynek tető hajlásszöge legalább 35 fokos a főépítmény beépített alapterületének minimum 70%-án. Ezt a szabályt a közhasználatú építmények esetében nem kell alkalmazni.
- (3) Az építési telek homlokvonalán és az építési telek ettől mért 5,0 m-es teleksávjában építendő támfal és támfalgarázs külső falait természetes kőburkolattal kell kialakítani, kivéve a más jellegű anyagból épült építményrészek bővítéseit.

###### 18. §

Az Lke jelű építési övezetekben antenna és zászlótartó oszlop magassága az építési övezetben meghatározott beépítési magasság kétszeresét nem haladhatja meg. Amennyiben antenna vagy zászlótartó oszlop meglévő épületen kerül elhelyezésre, az épület és az antenna vagy a zászlótartó oszlop együttes magassága nem haladhatja meg ezen értéket.

## 14. Az épületek homlokzataira és tetőzetére vonatkozó általános rendelkezések

### 19. §

- (1) Az épületek utcai homlokzata csak annak eredeti struktúrájához igazodóan vagy teljes homlokzat átalakítás során változtatható meg.
- (2) Védett és védelemre javasolt épületek esetében azok valamennyi homlokzatán a nyílászárók színe, osztásai, tok és profilszélességének megváltoztatása csak a nyílászáró eredeti építéskori állapot szerinti visszaállítása vagy teljes homlokzat átalakítás során megengedett.
- (3) Védett és védelemre javasolt épületek esetében az egyes homlokzati felületek részleges felújítása és részleges átszínezése nem megengedett. Egyéb épületek esetén a homlokzatok közül az utcai homlokzat részleges felújítása és részleges átszínezése csak az épület földszintjére vonatkozóan, az építészeti tagolás figyelembe vételével megengedett.
- (4) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek használata nem megengedett.
- (5) Bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag és fém hullámlemez, hullámpala tetőfedés kialakítása műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, városképileg kiemelt területen, városképileg kiemelt főútvonal mellett, védett épületeken, védelemre javasolt épületen nem megengedett.
- (6) Előtető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Az előtetők szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg, kivéve az új beépítéseket, illetve a teljes homlokzat-felújítás eseteit.
- (7) Új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak építészeti, kertépítészeti eszközökkel való eltakarása szükséges.
- (8) Meglévő kémény magasztása, átalakítása csak a meglévő anyaghasználat folytatásával, vagy téglá, vagy egyéb természetes jellegű burkolóanyag felhasználásával építhető.
- (9) Meglévő, függőlegesen vagy vízszintesen sorolt helyzetű loggia, erkély utólagosan nem építhető be.

## 15. Kerítések kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 20. §

- (1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán kizárólag a közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez – jelzőlámpás csomópontok esetében a stopvonalától számított 50 m-es távolságon belül, buszmegállók esetében az utasperon végeitől mért 30 m-es távolságon belül – kapcsolódó ingatlanok esetében építhető a 8. § (4) figyelembe vételével.
- (2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés
  - a) a járda felső szintjétől mérten átlagosan legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör, az ezt meghaladó magasságban áttörtnek kell lennie,
  - b) lábazatát és pilléreit kőből vagy égetett téglából, vagy legalább 6 cm vastagságú kő, égetett téglá – mész-homoktégla használata nem megengedett – burkolattal kell kialakítani, a meglévő vakolt lábazatú kerítés bővítése kivételével, amely esetében a meglévő anyaghasználat folytatása megengedett,
  - c) kerítésmezőinek legalább 60%-ban áttörtnek kell lennie,
  - f) pillérei kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű mezőközökkel valósítható meg,
  - e) áttörtségének számításánál a kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló figyelmen kívül hagyható,

f) szerkezetével egybeépített tömör kialakítású hulladéktartály tároló utcafronti szélessége nem haladhatja meg a 2 m-t.

(3) Támfal kerítés esetén a telek kerítéshez csatlakozó terepszintjének magasságától mért legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör a kerítés, a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(4) Az oldal- és hátsókerti kerítéseknél hullámpala, fém- és műanyaglemezek alkalmazása nem megengedett.

(5) Kerítések bejárata feletti tető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Ezen szerkezetek szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg.

## **16. A zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések**

### **21. §**

A zöldterületek és erdőterületek övezeteiben közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.

## **17. Közművek kialakítására vonatkozó előírások**

### **22. §**

(1) Közműhálózat csak föld alatti kivitelben tervezhető és építhető.

(2) Kábelrekonstrukció során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.

(3) Meglévő közműoszlopok áthelyezése – a közvilágítási oszlopok kivételével – nem megengedett.

(4) Épületen napenergia-kollektor az épület architektúrájához illeszkedő kialakítással helyezhető el.

(5) Lapostetőn elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés a tető szélétől minimum 2,0 m-es távolságban helyezhető el.

(6) Magastetős védett épületek esetében elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés elhelyezése kizárólag az épületen belül (tetőtérben) lehetséges.

(7) Közterületen legfeljebb 120 cm magas és 60 cm átmérőjű elektronikus hírközlő antenna csak közvilágítási és felsővezeték-tartó oszlopokra helyezhető el.

## **V. Fejezet**

### **Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

## **18. Telekalakítás**

### **23. §**

(1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.

(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 m-nél kisebb távolság nem lehet.

(3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

## 24. §

- (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.

## 25. §

- (1) Meglévő és építési telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben olyan telekalakítás is megengedett, amelynek során az újonnan kialakított telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterülettől legfeljebb 10%-kal eltér, ha az így kialakított telek beépíthető és a legkisebb telekszélességre, telekmélységre vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.
- (3) 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.

## 26. §

A sajátos építményszámára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

## VI. 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 kötelezettségét legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (6) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével 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) A KÖu-4 övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények esetében a rendeltetésszerű használatból – a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.
- (4) 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 a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 28. § figyelembe vételével.

(5) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon 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 közterületi szélessége nem éri el a 10 m-t,
- d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t,
- e) az építési telken lévő védett épület vagy az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa, Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

### 28. §

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

## 20. Magánutakra vonatkozó előírások

### 29. §

Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

## 21. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

### 30. §

(1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- bejárat elegendő,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

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

- a) jármű lift alkalmazásával,
- b) maximum 4,0 m széles hídszerkezet építésével is.

## 22. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

### 31. §

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

## VII. Fejezet

### Építés általános szabályai

#### 23. A beépítésre vonatkozó általános előírások

##### 32. §

(1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 m-nél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladéktartály-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. Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

##### 33. §

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 közterületet az ott létesített építmények elbontása után a köz számára vissza kell adni.

##### 34. §

Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az övezetben, építési övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az övezetre, építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.

##### 35. §

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

##### 36. §

- (1) Tetőtér csak egy szintben építhető be, tetőtéri nyílászáró is csak egy szintben létesíthető, a nyílászárók egymás fölé nem sorolhatók.
- (2) Nem beépített tetőtérre csak 0,5 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó nyílászárókat lehet elhelyezni oly módon, hogy a nyílászárók felülete együttesen nem haladja meg a padlástér alapterületének 1/50-ét.

**37. §**

1950 előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

**38. §**

Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,
- b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

**39. §**

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

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

**40. §**

Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

**24. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások****41. §**

(1) A lakóterületeken 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 el lehet térni

- 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, vagy jelentős fás növényzettel fedett 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 m-t,
- 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.

## 25. Melléképítmények elhelyezése

### 42. §

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) 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 telkek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 m-e után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> 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.

## VIII. Fejezet

### Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

#### 26. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

### 43. §

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



## MÁSODIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### IX. Fejezet

#### Kertvárosias lakóterület (Lke)

#### 27. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai (Lke)

##### 44. §

(1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/IV-Vke és Lke-3/IV-3 jelű építési övezetek kivételével – az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken

a) a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet,

b) egy épület bruttó szintterülete terepszint felett legfeljebb másfélszerese lehet az övezetben megengedett legkisebb telekméret alapján a kedvezményekkel számított megengedett legnagyobb bruttó szintterületnek.

(2) 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 Lke jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 27. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/IV-Vke jelű építési övezetek kivételével – a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

#### 28. Kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3) építési övezetei

##### 45. §

(1) Az Lke-3 jelű építési övezetekben a (2) bekezdés szerinti eset kivételével

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) Az Lke-3/IV-Vke építési övezetben vízbeszerzési és víztárolási létesítmények helyezhetőek el.

##### 46. §

(1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t a (2) bekezdés szerinti eset kivételével.

(2) Az Lke-3/IV-Vke jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

47. §

(1) Egy önálló rendeltetési egység létesíthető az Lke-3/IV-1, Lke-3/IV-2, Lke-3/IV-3 jelű építési övezetekben a telek minden teljes 500 m<sup>2</sup>-e után.

(2) Az Lke-3 jelű építési övezetekben – az Lke-3/IV-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

48. §

Az Lke-3 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

**HARMADIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**XI. Fejezet**

**Közlekedési területek**

**29. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)**

**49. §**

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (3) A KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**30. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

**50. §**

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utakat a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**31. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)**

**51. §**

- (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) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

## **XII. Fejezet**

### **Zöldterületek**

#### **32. Zöldterületekre vonatkozó általános rendelkezések**

##### **52. §**

- (1) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárva tartást.
- (2) Zöldterületet létesíteni, átépíteni csak közterület-alakítási terv alapján lehet.

#### **33. Közkertek területe (Zkp/Kk)**

##### **53. §**

- (1) Az övezetbe az 1 ha-nál kisebb alapterületű és 80 m-nél kisebb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.
- (2) Az övezet 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.
- (3) Az övezetek területén gépjárműforgalmi kapcsolat csak a 1. mellékleten kijelölt helyen valósítható meg.

##### **54. §**

A Zkp/Kk jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

**NEGYEDIK RÉSZ**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**34. Záró rendelkezések**

**55. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1d) bekezdéssel:
- „(1d) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Mártonhegyi út – Diana utca – Költő utca – Vi-2 területfelhasználási egység által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2017. május „ ”

**dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna**

aljegyző

**Pokorni Zoltán**

polgármester

2. melléklet a .../2017. (...). Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

### Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

#### 1. 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-3/IV-1	2000	24	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
3.	Lke-3/IV-2	4000	30	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
4.	Lke-3/IV-3	2000	24	-	SZ	15	65	30	0,25	0,20	4,5	6,5
5.	Lke-3/IV-Vke	-	-	-	SZ	10	50	50	0,10	-	-	6,0

#### 2. Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Zkp/Kk	10000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

3. melléklet a .../2017. (.....) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

**Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak**

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak:

	A
1.	Mártonhegyi út Tornalja utca – Diána utca között

4. melléklet a .../2017. (...). Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletéhez

**Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása**

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

A	
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után, a 151/2014. (V. 6.) Korm. rendelet és a 309/2016. (X. 13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, a 309/2016. (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, a 309/2016. (X. 13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup> A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.



## INDOKLÁS

### Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Szépkilátás út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról .../2017. (.....) Önkormányzati rendeletéhez

#### ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Szépkilátás út környékére vonatkozóan.

#### RÉSZLETES INDOKLÁS

##### 1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

##### 2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

##### 3-14. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 15-16. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 17-22. § - hoz

Meghatározzák az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó, a városképi illeszkedést meghatározó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 23-26. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 27-31. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

### **32-42. § - hoz**

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

### **43. § - hoz**

Meghatározza az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit.

### **44-48. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

### **49-54. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

### **55. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2017. (.....) Önkormányzati rendelete  
a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor Kerületi Építési Szabályzatáról**

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.

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet területi hatálya**

**1. §**

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Virányos út – Lk-2 jelű területfelhasználási egység 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 előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot*: Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt építéskori állapot.
2. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyepótló növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
4. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
5. *Közhasználat elől elzárás*: A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
6. *Meglévő beépítés*: Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.

7. *Pavilon*: Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
8. *Rekreációs rendeltetés*: Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
9. *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 kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
10. *Útsatlakozás*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
11. *Vendéglátó terasz*: Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó fogyasztótér.
12. *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. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

##### 3. §

- (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
  - a) a közterületi telekhatár menti 5,0 m-es teleksávban, – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén, – valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,
  - b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 m-rel és lefelé legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 m-es sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
  - a) lefelé legfeljebb 4,0 m-rel,
  - b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.
- (4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a 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 m-nél nagyobb nem lehet.

#### 4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

##### 4. §

- (1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető, kivéve az 1. mellékleten jelölt helyeken, ahol parkolólemez kialakítható.
- (2) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.
- (3) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.
- (4) Rendeltetés változtatás esetén veszélyes hulladékok kezelése, ártalmatlanítása nem engedélyezett, kizárólag a tevékenység során üzemszerűen keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

#### 5. A táj és természeti környezet védelme

##### 5. §

- (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 ösztörzsátmérőjének 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) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

#### 6. A zöldfelületek kialakítása

##### 6. §

- (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
- (2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növény-sávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.
- (3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek, valamint a KÖu-3 jelű övezetek kivételével – a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-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) Tömör kerítés létesítése esetén a kerítés felületének 75%-át vertikális zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 m szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.
- (6) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.
- (7) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

## 7. Közműekre vonatkozó általános előírások

### 7. §

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 8. § figyelembevételével.
- (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 nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

### 8. §

- (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.
- (2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesíthetők.
- (3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

## 8. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

### 9. §

- (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.
- (3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

### 10. §

- (1) Új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.
- (3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztóképességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## 9. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

### 11. §

- (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.
- (2) Új lapostetős épület építése vagy meglévő lapostetős épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.
- (3) 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.
- (4) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.
- (5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## 10. Üzemanyag-töltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

### 12. §

- (1) Új önálló üzemanyag-töltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.
- (2) A közforgalmat bonyolító létesítmények esetében elektromos töltőállomás kialakításáról kell gondoskodni minden 20. várakozó- (parkoló) hely esetében. Az ellenérték fejében várakozó- (parkoló) hely értékesítésére szolgáló építmények esetében más jogszabály szerinti mértékben.

## III. Fejezet

### Közterület alakítására vonatkozó előírások

#### 11. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

### 13. §

Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

- a) a KÖu jelű övezetek melletti járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 m,
- b) egyéb járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 m.

### 14. §

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

- a) a KÖu jelű övezetek melletti járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 m,
- 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 1,0 m.

#### IV. Fejezet

### Az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

#### 12. A városképi illeszkedés szabályai

##### 15. §

Az építési telek homlokvonalán és az építési telek ettől mért 5,0 m-es teleksávjában építendő támfal és támfalgarázs külső falait természetes kőburkolattal kell kialakítani, kivéve a más jellegű anyagból épült építményrészek bővítéseit.

#### 13. Az épületek homlokzataira és tetőzetére vonatkozó általános rendelkezések

##### 16. §

- (1) Az épületek utcai homlokzata csak annak eredeti struktúrájához igazodóan vagy teljes homlokzat átalakítás során változtatható meg.
- (2) Védett és védelemre javasolt épületek esetében azok valamennyi homlokzatán a nyílászárók színe, osztásai, tok és profilszélességének megváltoztatása csak a nyílászáró eredeti építéskori állapot szerinti visszaállítása vagy teljes homlokzat átalakítás során megengedett.
- (3) Védett és védelemre javasolt épületek esetében az egyes homlokzati felületek részleges felújítása és részleges átszínezése nem megengedett. Egyéb épületek esetén a homlokzatok közül az utcai homlokzat részleges felújítása és részleges átszínezése csak az épület földszintjére vonatkozóan, az építészeti tagolás figyelembe vételével megengedett.
- (4) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek használata nem megengedett.
- (5) Bitumenes zsindegy, bitumenes lemez, műanyag és fém hullámlemez, hullámpala tetőfedés kialakítása műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, városképileg kiemelt területen, városképileg kiemelt főútvonal mellett, védett épületeken, védelemre javasolt épületen nem megengedett.
- (6) Előtető bitumenes zsindegy, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Az előtetők szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg, kivéve az új beépítéseket, illetve a teljes homlokzat-felújítás eseteit.
- (7) Új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak építészeti, kertépítészeti eszközökkel való eltakarása szükséges.
- (8) Meglévő kémény magasítása, átalakítása csak a meglévő anyaghasználat folytatásával, vagy téglá, vagy egyéb természetes jellegű burkolóanyag felhasználásával építhető.
- (9) Meglévő, függőlegesen vagy vízszintesen sorolt helyzetű loggia, erkély utólagosan nem építhető be.



## 14. Kerítések kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 17. §

(1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán kizárólag a közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez – jelzőlámpás csomópontok esetében a stopvonalától számított 50 m-es távolságon belül, buszmegállóknak esetében az utasperon végeitől mért 30 m-es távolságon belül – kapcsolódó ingatlanok esetében építhető a 6. § (4) figyelembe vételével.

(2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés

a) a járda felső szintjétől mérten átlagosan legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör, az ezt meghaladó magasságban áttörtnek kell lennie,

b) lábazatát és pilléreit kőből vagy égetett téglából, vagy legalább 6 cm vastagságú kő, égetett téglából – mész-homoktégla használata nem megengedett – burkolattal kell kialakítani, a meglévő vakolt lábazatú kerítés bővítése kivételével, amely esetében a meglévő anyaghasználat folytatása megengedett,

c) kerítésmezőinek legalább 60%-ban áttörtnek kell lennie,

d) pillérei kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű mezőközökkel valósítható meg,

e) áttörtségének számításánál a kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló figyelmen kívül hagyható,

f) szerkezetével egybeépített tömör kialakítású hulladéktartály tároló utcafronti szélessége nem haladhatja meg a 2 m-t.

(3) Támfal kerítés esetén a telek kerítéshez csatlakozó terepszintjének magasságától mért legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör a kerítés, a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(4) Az oldal- és hátsókerti kerítéseknél hullámpala, fém- és műanyaglemezek alkalmazása nem megengedett.

(5) Kerítések bejárata feletti tető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Ezen szerkezetek szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg.

## 15. A zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 18. §

Az erdőterületek övezeteiben közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.

## 16. Közművek kialakítására vonatkozó előírások

### 19. §

(1) Közműhálózat csak föld alatti kivitelben tervezhető és építhető.

(2) Kábelrekonstrukció során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.

(3) Meglévő közműoszlopok áthelyezése – a közvilágítási oszlopok kivételével – nem megengedett.

(4) Épületen napenergia-kollektor az épület architektúrájához illeszkedő kialakítással helyezhető el.

(5) Lapostetőn elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés a tető szélétől minimum 2,0 m-es távolságban helyezhető el.

(6) Magastetős védett épületek esetében elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés elhelyezése kizárólag az épületen belül (tetőtérben) lehetséges.

(7) Közterületen legfeljebb 120 cm magas és 60 cm átmérőjű elektronikus hírközlő antenna csak közvilágítási és felsővezeték-tartó oszlopokra helyezhető el.

## V. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

#### 17. Telekalakítás

##### 20. §

(1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.

(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 m-nél kisebb távolság nem lehet.

(3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

##### 21. §

(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.

##### 22. §

(1) Meglévő és építési telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben olyan telekalakítás is megengedett, amelynek során az újonnan kialakított telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterülettől legfeljebb 10%-kal eltér, ha az így kialakított telek beépíthető és a legkisebb telekszélességre, telekmélységre vonatkozó előírásoknak megfelel.

(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.

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

##### 23. §

A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

## VI. Fejezet

### A közlekedésre és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

#### 18. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

##### 24. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(6) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével 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) A KÖu-3, KÖu-4 övezetek területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények esetében a rendeltetésszerű használatból – a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkek értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(4) 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 a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepmelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 25. § figyelembe vételével.

(5) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon 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 ingatlankiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 m-t,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t,

e) az építési telken lévő védett épület vagy az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

##### 25. §

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

#### 19. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

##### 26. §

(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 tároló helyiségek felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) A keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon 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.

## **20. Magánutakra vonatkozó előírások**

### **27. §**

Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

## **21. Gépjármű ingatlan kiszolgálás**

### **28. §**

(1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejáráttal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki-bejárat elegendő,

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

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

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

a) jármű lift alkalmazásával,

b) maximum 4,0 m széles hídszerkezet építésével is.

## **22. A légitözlekedésre vonatkozó előírások**

### **29. §**

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

## VII. Fejezet

### Építés általános szabályai

#### 23. A beépítésre vonatkozó általános előírások

##### 30. §

(1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 m-nél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladéktartály-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. Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

##### 31. §

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 közterületet az ott létesített építmények elbontása után a köz számára vissza kell adni.

##### 32. §

Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az övezetben, építési övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az övezetre, építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.

##### 33. §

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

##### 34. §

- (1) Tetőtér csak egy szintben építhető be, tetőtéri nyílászáró is csak egy szintben létesíthető, a nyílászárók egymás fölé nem sorolhatók.
- (2) Nem beépített tetőtérre csak 0,5 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó nyílászárókat lehet elhelyezni oly módon, hogy a nyílászárók felülete együttesen nem haladja meg a padlástér alapterületének 1/50-ét.

**35. §**

1950 előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

**36. §**

Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,
- b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

**37. §**

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

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

**38. §**

Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

**24. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások****39. §**

(1) A lakóterületeken 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 el lehet térni

- 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, vagy jelentős fás növényzettel fedett 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 m-t,
- 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 ormfalának 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.

## 25. Melléképítmények elhelyezése

### 40. §

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) 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 m<sup>2</sup> 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.

## VIII. Fejezet

### Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

#### 26. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

##### 41. §

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

#### 27. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

##### 42. §

A parkolóházak és mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

**MÁSODIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**  
**IX. Fejezet**  
**Intézményi terület (Vi)**

**28. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei**

**43. §**

(1) A Vi-2 jelű építési övezetek területén a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével

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

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

(2) A Vi-2/VI-2 jelű építési övezetek területén

- 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.

**44. §**

Egy önálló rendeltetési egység létesíthető a Vi-2/VI-2 jelű építési övezetekben a telek minden teljes 330 m<sup>2</sup>-e után.

**45. §**

(1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-2 jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével.

(2) A Vi-2/VI-3 jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

**46. §**

A Vi-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.



## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### X. Fejezet

#### Közlekedési területek

##### 29. Közlekedési területek általános előírásai

###### 47. §

- (1) A KÖu-3 övezetek területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.
- (2) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (3) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

##### 30. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

###### 48. §

- (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

##### 31. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

###### 49. §

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

##### 32. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

###### 50. §

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**XI. Fejezet**  
**Erdőterületek**

**33. Közjóléti erdőterület (Ek)**

**51. §**

(1) Az Ek/Á1 jelű övezetbe elsősorban a közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterületek tartoznak.

(2) Az Ek/Á1 jelű övezet területén

a) a vendéglátó épület,

b) a szabadidő eltöltés,

c) a pihenés, a testedzés építményei,

d) az ismeretterjesztés építményei,

e) a terület fenntartásához szükséges építmények,

f) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya),

helyezhetők el.

(3) Az Ek/Á1 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.

(4) Az Ek/Á1 jelű övezetben a közhasználat elől elzárt terület a telek területének legfeljebb 20%-a lehet és nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.

**52. §**

Az Ek/Á1 jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

**NEGYEDIK RÉSZ**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**34. Záró rendelkezések**

**53. §**

(1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

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

„(1e) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Virányos út – Lk-2 jelű területfelhasználási egység által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2017. május „ ”

**dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna**

aljegyző

**Pokorni Zoltán**

polgármester

2. melléklet a .../2017. (...). Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének önkormányzati rendeletéhez

### Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

#### 1. 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/VI-1	5000	30	50	SZ	10	75	20	0,30	0,25	3,5	7,5
3.	Vi-2/VI-2	5000	-	-	SZ	20	50	40	0,50	0,25	4,5	9,0
4.	Vi-2/VI-3	5000	-	-	SZ	20	50	40	0,50	0,25	4,5	7,5

#### 2. Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ek/Á1	100000	-	-	SZ	3	-	3	0,06	-	-	6,0

3. melléklet a .../2017. (...). Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletéhez

**Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása**

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

A	
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után, a 151/2014. (V. 6.) Korm. rendelet és a 309/2016. (X. 13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, a 309/2016. (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, a 309/2016. (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup> A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

## INDOKLÁS

### **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor Kerületi Építési Szabályzatáról .../2017. (.....) Önkormányzati rendelethez**

#### ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor környezetére vonatkozóan.

#### RÉSZLETES INDOKLÁS

##### 1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

##### 2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

##### 3-12. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 13-14. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 15-19. § - hoz

Meghatározzák az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó, a városképi illeszkedést meghatározó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 20-23. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 24-29. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **30-40. § - hoz**

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

#### **41-42. § - hoz**

Meghatározza az állattartó építmények, valamint a parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének feltételeit.

#### **43-46. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **47-52. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **53. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2017. (.....) Önkormányzati rendelete  
az Árnyas út – Budakeszi út Kerületi Építési Szabályzatról**

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.

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet területi hatálya**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Budakeszi út – Sztehlo Gábor utca – Árnyas út 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 előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot:* Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt építéskori állapot.
2. *Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út:* A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyepótló növényzet, vagy gyeppel, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
5. *Kapubehajító:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
6. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.



7. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
8. *Pavilon:* Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
9. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
10. *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 kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
11. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
12. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó fogyasztótér.
13. *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. A terepalakításra vonatkozó előírások

##### 3. §

- (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
  - a) a közterületi telekhatár menti 5,0 m-es teleksávban, – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén, – valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,
  - b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 m-rel és lefelé legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 m-es sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
  - a) lefelé legfeljebb 4,0 m-rel,
  - b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.
- (4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a 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 m-nél nagyobb nem lehet.

#### 4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

##### 4. §

- (1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető, kivéve az 1. mellékleten jelölt helyeken, ahol parkolólemez kialakítható.
- (2) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.
- (3) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.
- (4) Rendeltetés változtatás esetén veszélyes hulladékok kezelése, ártalmatlanítása nem engedélyezett, kizárólag a tevékenység során üzemszerűen keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

#### 5. A táj és természeti környezet védelme

##### 5. §

- (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 összterületének 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) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa esetében a fa lombkorona vetületén belül magas és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, és ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat építhető, és a fa törzse körül 1 m-es távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.
- (3) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

#### 6. A zöldfelületek kialakítása

##### 6. §

- (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
- (2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényzónákban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.
- (3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek, valamint a KÖu-3 jelű övezetek kivételével – a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldszerűen kell kialakítani, kivéve ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.
- (4) Tömör kerítés létesítése esetén a kerítés felületének 75%-át vertikális zöldfelületként kell kialakítani.

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

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

(7) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

## 7. Közműekre vonatkozó általános előírások

### 7. §

(1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 8. § figyelembevételével.

(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 nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

### 8. §

(1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonornával ellátott területen.

(2) Közcsonornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsonorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesíthetők.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

## 8. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

### 9. §

(1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsonornába, vízvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

### 10. §

(1) Új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-

képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## **9. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások**

### **11. §**

- (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.
- (2) Új lapostető épület építése vagy meglévő lapostető épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.
- (3) 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.
- (4) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.
- (5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## **10. Üzemanyag-töltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások**

### **12. §**

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

## **III. Fejezet**

### **Közterület alakítására vonatkozó előírások**

#### **11. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások**

### **13. §**

Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon, vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

- a) a KÖu-3 jelű övezetben a járdákon a pavilon, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 m,
- b) egyéb járdákon a pavilon, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 m.

### **14. §**

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

- a) a KÖu-3 jelű övezetben a járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 m,
- 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 1,0 m.

#### IV. Fejezet

### Az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

#### 12. A városképi illeszkedés szabályai

##### 15. §

Az építési telek homlokvonalán és az építési telek ettől mért 5,0 m-es teleksávjában építendő támfal és támfalgarázs külső falait természetes kőburkolattal kell kialakítani, kivéve a más jellegű anyagból épült építményrészek bővítéseit.

#### 13. Az épületek homlokzataira és tetőzetére vonatkozó általános rendelkezések

##### 16. §

- (1) Az épületek utcai homlokzata csak annak eredeti struktúrájához igazodóan vagy teljes homlokzat átalakítás során változtatható meg.
- (2) Védett és védelemre javasolt épületek esetében azok valamennyi homlokzatán a nyílászárók színe, osztásai, tok és profilszélességének megváltoztatása csak a nyílászáró eredeti építéskori állapot szerinti visszaállítása vagy teljes homlokzat átalakítás során megengedett.
- (3) Védett és védelemre javasolt épületek esetében az egyes homlokzati felületek részleges felújítása és részleges átszínezése nem megengedett. Egyéb épületek esetén a homlokzatok közül az utcai homlokzat részleges felújítása és részleges átszínezése csak az épület földszintjére vonatkozóan, az építészeti tagolás figyelembe vételével megengedett.
- (4) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek használata nem megengedett.
- (5) Bitumenes zsindeley, bitumenes lemez, műanyag és fém hullámlemez, hullámpala tetőfedés kialakítása műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, városképileg kiemelt területen, városképileg kiemelt főútvonal mellett, védett épületeken, védelemre javasolt épületen nem megengedett.
- (6) Előtető bitumenes zsindeley, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Az előtetők szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg, kivéve az új beépítéseket, illetve a teljes homlokzat-felújítás eseteit.
- (7) Új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak építészeti, kertépítészeti eszközökkel való eltakarása szükséges.
- (8) Meglévő kémény magasítása, átalakítása csak a meglévő anyaghasználat folytatásával, vagy téglá, vagy egyéb természetes jellegű burkolóanyag felhasználásával építhető.
- (9) Meglévő, függőlegesen vagy vízszintesen sorolt helyzetű loggia, erkély utólagosan nem építhető be.

## 14. Kerítések kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 17. §

(1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán kizárólag a közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez – jelzőlámpás csomópontok esetében a stopvonaltól számított 50 m-es távolságon belül, buszmegállóknál esetében az utasperon végeitől mért 30 m-es távolságon belül – kapcsolódó ingatlanok esetében építhető a 6. § (4) figyelembe vételével.

(2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés

a) a járda felső szintjétől mérten átlagosan legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör, az ezt meghaladó magasságban áttörtnek kell lennie,

b) lábazatát és pilléreit kőből vagy égetett téglából, vagy legalább 6 cm vastagságú kő, égetett téglából – mész-homoktégla használata nem megengedett – burkolattal kell kialakítani, a meglévő vakolt lábazatú kerítés bővítése kivételével, amely esetében a meglévő anyaghasználat folytatása megengedett,

c) kerítésmezőinek legalább 60%-ban áttörtnek kell lennie,

d) pillérei kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű mezőközökkel valósítható meg,

e) áttörtségének számításánál a kerítéssel egybeépített hulladékgyűjtő tároló figyelmen kívül hagyható,

f) szerkezetével egybeépített tömör kialakítású hulladékgyűjtő tároló utcafronti szélessége nem haladhatja meg a 2 m-t.

(3) Támfal kerítés esetén a telek kerítéshez csatlakozó terepszintjének magasságától mért legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör a kerítés, a (3) bekezdésben foglalt figyelembevételével.

(4) Az oldal- és hátsókerti kerítéseknél hullámpala, fém- és műanyaglemezek alkalmazása nem megengedett.

(5) Kerítések bejárata feletti tető bitumenes zsindelel, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Ezen szerkezetek szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg.

## 15. A zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 18. §

(1) Közműhálózat csak föld alatti kivitelben tervezhető és építhető.

(2) Kábelrekonstrukció során a meglévő légekábelt földkábelként kell átépíteni.

(3) Meglévő közműoszlopok áthelyezése – a közvilágítási oszlopok kivételével – nem megengedett.

(4) Épületen napenergia-kollektor az épület architektúrájához illeszkedő kialakítással helyezhető el.

(5) Lapostetőn elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés a tető szélétől minimum 2,0 m-es távolságban helyezhető el.

(6) Magastetőn védett épületek esetében elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés elhelyezése kizárólag az épületen belül (tetőtérben) lehetséges.

(7) Közterületen legfeljebb 120 cm magas és 60 cm átmérőjű elektronikus hírközlő antenna csak közvilágítási és felsővezeték-tartó oszlopokra helyezhető el.

## V. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

#### 16. Telekalakítás

##### 19. §

- (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.
- (2) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a teleknyúlvánnyal csökkentett telek oldalkertméretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a teleknyúlvánnyal csökkentett telek melletti határa és a teleknyúlvánnyal csökkentett telken elhelyezett épület között 1,5 m-nél kisebb távolság nem lehet.
- (3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

##### 20. §

- (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.

##### 21. §

- (1) Meglévő és építési telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben olyan telekalakítás is megengedett, amelynek során az újonnan kialakított telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterülettől legfeljebb 10%-kal eltér, ha az így kialakított telek beépíthető és a legkisebb telekszélességre, telekmélységre vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.
- (3) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telekmegosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

##### 22. §

A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

## VI. Fejezet

### A közlekedésre és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

#### 17. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

##### 23. §

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(6) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével 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) A KÖu-3 övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények esetében a rendeltetésszerű használatból – a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

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

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

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 24. § figyelembe vételével.

(5) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon 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 ingatlankiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 m-t,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t,

e) az építési telken lévő védett épület vagy az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa, Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

#### 24. §

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

### 18. Magánutakra vonatkozó előírások

#### 25. §

Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

### 19. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

#### 26. §

(1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejáráttal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- bejárat elegendő,

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

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.



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

- a) jármű lift alkalmazásával,
- b) maximum 4,0 m széles hídszerkezet építésével is.

## 20. A légitözelekedésre vonatkozó előírások

### 27. §

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

## VII. Fejezet

### Építés általános szabályai

## 21. A beépítésre vonatkozó általános előírások

### 28. §

(1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 m-nél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladékártály-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. Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

### 29. §

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 közterületet az ott létesített építmények elbontása után a köz számára vissza kell adni.

### 30. §

Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az övezetben, építési övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az övezetre, építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.

**31. §**

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

**32. §**

- (1) Tetőtér csak egy szintben építhető be, tetőtéri nyílászáró is csak egy szintben létesíthető, a nyílászárók egymás fölé nem sorolhatók.
- (2) Nem beépített tetőterre csak 0,5 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó nyílászárókat lehet elhelyezni oly módon, hogy a nyílászárók felülete együttesen nem haladja meg a padlástér alapterületének 1/50-ét.

**33. §**

1950 előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

**34. §**

Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,
- b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

**35. §**

- (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiegészítő rendeltetésű épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.
- (2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 m lehet.

**36. §**

Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

**22. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások****37. §**

- (1) A lakóterületeken 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 el lehet térni
  - 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, vagy jelentős fás növényzettel fedett 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 m-t,
  - 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.

### **23. Melléképítmények elhelyezése**

#### **38. §**

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes területet meg nem haladó kerti építmény,
- d) 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 m-e után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> 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.

## **VIII. Fejezet**

### **Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

#### **24. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei**

#### **39. §**

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

#### **25. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai**

#### **40. §**

A parkolóházak és mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

## MÁSODIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### IX. Fejezet

#### Vegyes területek általános előírásai

#### 26. Vegyes területekre vonatkozó általános előírások

##### 41. §

- (1) A Vi-2/VII-2 jelű építési övezetben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken
- a) a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet,
  - b) egy épület bruttó szintterülete terepszint felett legfeljebb másfélszerese lehet az övezetben megengedett legkisebb telekméret alapján a kedvezményekkel számított megengedett legnagyobb bruttó szintterületnek.
- (2) 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) A Vi-2/VII-2 jelű építési övezetben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 23. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.
- (4) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

#### IX. Fejezet

#### Intézményi terület (Vi)

#### 27. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei

##### 42. §

- (1) A Vi-2/VII-1 jelű építési övezet területén
- a) szolgáltató,
  - b) hitéleti,
  - c) nevelési, oktatási,
  - d) egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) szállás jellegű,
  - g) igazgatási,
  - h) irodai,
  - i) sport
- rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.
- (2) A Vi-2/VII-2 jelű építési övezet területén
- 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.

43. §

Egy önálló rendeltetési egység létesíthető a Vi-2/VII-2 jelű építési övezetekben a telek minden teljes 330 m<sup>2</sup>-e után.

44. §

(1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-2/VII-2 jelű építési övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t.

(2) A Vi-2/VII-1 jelű építési övezetben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

45. §

A Vi-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

## **HARMADIK RÉSZ**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

#### **X. Fejezet**

#### **Közlekedési területek**

#### **28. II. rendű főutak területe (KÖu-3)**

##### **46. §**

- (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.
- (3) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (4) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (5) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

#### **29. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

##### **47. §**

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

#### **30. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)**

##### **48. §**

- (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) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**NEGYEDIK RÉSZ**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**31. Záró rendelkezések**

**49. §**

(1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

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

„(1f) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Budakeszi út – Sztéhló Gábor utca – Árnyas út által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2017. május „ ”

**dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna**

aljegyző

**Pokorni Zoltán**

polgármester

2. melléklet a .../2017. (.....) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének önkormányzati rendeletéhez

### Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jel	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület- magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/VII-1	5000	30	50	SZ	15	50	20	0,35	0,25	3,5	10,5
3.	Vi-2/VII-2	1000	20	30	SZ	15	75	35	0,30	0,25	3,5	6,5



3. melléklet a .../2017. (.....) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

**Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása**

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

A	
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után,
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup> A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

## INDOKLÁS

### Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Árnas út – Budakeszi út Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2017. (.....) Önkormányzati rendelethez

#### ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása az Árnas út – Budakeszi út környezetére vonatkozóan.

#### RÉSZLETES INDOKLÁS

##### 1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

##### 2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

##### 3-12. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 13-14. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 15-18. § - hoz

Meghatározzák az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó, a városképi illeszkedést meghatározó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 19-22. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 23-27. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **28-39. § - hoz**

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

#### **40-41. § - hoz**

Meghatározza az állattartó építmények, valamint a parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének feltételeit.

#### **42-46. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **47-49. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **50. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2017. (.....) Önkormányzati rendelete  
a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatról**

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.

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet területi hatálya**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Istenhegyi út – Lke-3 jelű területfelhasználási egység – KÖk jelű területfelhasználási egység – Vi-2 jelű területfelhasználási egység– Zkp jelű területfelhasználási egység – Pethényi út 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 előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot:* Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt építéskori állapot.
2. *Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út:* A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyeppótló növényzet, vagy gyepp, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
5. *Kapubeajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
6. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.

7. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
8. *Pavilon:* Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
9. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
10. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók– a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
11. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
12. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó fogyasztótér.
13. *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 tüpegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

## II. Fejezet

### Fenntarthatóságot szolgáló előírások

#### 3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

##### 3. §

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.

#### 4. A terepalakításra vonatkozó előírások

##### 4. §

- (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
  - a) a közterületi telekhatár menti 5,0 m-es teleksávban, – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén, – valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,
  - b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 m-rel és lefelé legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés és a 48. § figyelembe vételével.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 m-es sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

- a) lefelé legfeljebb 4,0 m-rel,
  - b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.
- (4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a 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 m-nél nagyobb nem lehet.

## **5. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése**

### **5. §**

- (1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető, kivéve az 1. mellékleten jelölt helyeken, ahol parkolólemez kialakítható.
- (2) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz- és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.
- (3) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gypszintén záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.
- (4) Rendeltetés változtatás esetén veszélyes hulladékok kezelése, ártalmatlanítása nem engedélyezett, kizárólag a tevékenység során üzemszerűen keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

## **6. A táj és természeti környezet védelme**

### **6. §**

- (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
- (2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényzónákban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.
- (3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek, valamint a KÖu-3 jelű övezetek kivételével – a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldsztetőként kell kialakítani, kivéve ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.
- (4) Tömör kerítés létesítése esetén a kerítés felületének 75%-át vertikális zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 m szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.
- (6) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.
- (7) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

## **7. Közművekre vonatkozó általános előírások**

### **7. §**

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 8. § figyelembevételével.
- (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 nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

### 8. §

(1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.

(2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesíthetők.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

## 8. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

### 9. §

(1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízelvező árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

### 10. §

(1) Új beépítés vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztóképességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## 9. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

### 11. §

(1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Új lapostetős épület építése vagy meglévő lapostetős épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.

- (3) 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.
- (4) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.
- (5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## **10. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások**

### **12. §**

- (1) Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.
- (2) A közforgalmat bonyolító létesítmények esetében elektromos töltőállomás kialakításáról kell gondoskodni minden 20. várakozó- (parkoló) hely esetében. Az ellenérték fejében várakozó- (parkoló) hely értékesítésére szolgáló építmények esetében más jogszabály szerinti mértékben.

## **III. Fejezet**

### **Közterület alakítására vonatkozó előírások**

#### **11. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások**

##### **13. §**

Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

- a) a KÖu-3 jelű övezetben a járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 m,
- b) egyéb járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 m.

##### **14. §**

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

- a) a KÖu-3 jelű övezetben a járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 m,
- 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 1,0 m.



## IV. Fejezet

### Az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

#### 12. A városképi illeszkedés szabályai

##### 15. §

Az építési telek homlokvonalán és az építési telek ettől mért 5,0 m-es teleksávjában építendő támfal és támfalgarázs külső falait természetes kőburkolattal kell kialakítani, kivéve a más jellegű anyagból épült építményrészek bővítéseit.

##### 16. §

Az Lk jelű építési övezetekben antenna és zászlótartó oszlop magassága az építési övezetben meghatározott beépítési magasság kétszeresét nem haladhatja meg. Amennyiben antenna vagy zászlótartó oszlop meglévő épületen kerül elhelyezésre, az épület és az antenna vagy a zászlótartó oszlop együttes magassága nem haladhatja meg ezen értéket.

#### 13. Az épületek homlokzataira és tetőzetére vonatkozó általános rendelkezések

##### 17. §

- (1) Az épületek utcai homlokzata csak annak eredeti struktúrájához igazodóan vagy teljes homlokzat átalakítás során változtatható meg.
- (2) Védett és védelemre javasolt épületek esetében azok valamennyi homlokzatán a nyílászárók színe, osztásai, tok és profilszélességének megváltoztatása csak a nyílászáró eredeti építéskori állapot szerinti visszaállítása vagy teljes homlokzat átalakítás során megengedett.
- (3) Védett és védelemre javasolt épületek esetében az egyes homlokzati felületek részleges felújítása és részleges átszínezése nem megengedett. Egyéb épületek esetén a homlokzatok közül az utcai homlokzat részleges felújítása és részleges átszínezése csak az épület földszintjére vonatkozóan, az építészeti tagolás figyelembe vételével megengedett.
- (4) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek használata nem megengedett.
- (5) Bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag és fém hullámlemez, hullámpala tetőfedés kialakítása műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, városképileg kiemelt területen, városképileg kiemelt főútvonal mellett, védett épületeken, védelemre javasolt épületen nem megengedett.
- (6) Előtető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Az előtetők szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg, kivéve az új beépítéseket, illetve a teljes homlokzat-felújítás eseteit.
- (7) Új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak építészeti, kertépítészeti eszközökkel való eltakarása szükséges.
- (8) Meglévő kémény magasítása, átalakítása csak a meglévő anyaghasználat folytatásával, vagy téglá, vagy egyéb természetes jellegű burkolóanyag felhasználásával építhető.
- (9) Meglévő, függőlegesen vagy vízszintesen sorolt helyzetű loggia, erkély utólagosan nem építhető be.

#### 14. Kerítések kialakítására vonatkozó rendelkezések

##### 18. §

- (1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán kizárólag a közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez – jelzőlámpás csomópontok esetében a stopvonalától számított 50 m-es

távolságon belül, buszmegállóknak esetében az utasperon végeitől mért 30 m-es távolságon belül – kapcsolódó ingatlanok esetében építhető a 6. § (4) figyelembe vételével.

(2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés

a) a járda felső szintjétől mérten átlagosan legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör, az ezt meghaladó magasságban áttörtnek kell lennie,

b) lábazatát és pilléreit kőből vagy égetett téglából, vagy legalább 6 cm vastagságú kő, égetett téglá – mész-homoktégla használata nem megengedett – burkolattal kell kialakítani, a meglévő vakolt lábazatú kerítés bővítése kivételével, amely esetében a meglévő anyaghasználat folytatása megengedett,

c) kerítésmezőinek legalább 60%-ban áttörtnek kell lennie,

d) pillérei kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű mezőközökkel valósítható meg,

e) áttörtségének számításánál a kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló figyelmen kívül hagyható,

f) szerkezetével egybeépített tömör kialakítású hulladéktartály tároló utcafronti szélessége nem haladhatja meg a 2 m-t.

(3) Támfal kerítés esetén a telek kerítéshez csatlakozó terepszintjének magasságától mért legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör a kerítés, a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(4) Az oldal- és hátsókerti kerítéseknél hullámpala, fém- és műanyaglemezek alkalmazása nem megengedett.

(5) Kerítések bejárata feletti tető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Ezen szerkezetek szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg.

## 15. Közművek kialakítására vonatkozó előírások

### 19. §

(1) Közműhálózat csak föld alatti kivitelben tervezhető és építhető.

(2) Kábelrekonstrukció során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.

(3) Meglévő közműoszlopok áthelyezése – a közvilágítási oszlopok kivételével – nem megengedett.

(4) Épületen napenergia-kollektor az épület architektúrájához illeszkedő kialakítással helyezhető el.

(5) Lapostetőn elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés a tető szélétől minimum 2,0 m-es távolságban helyezhető el.

(6) Magastetős védett épületek esetében elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés elhelyezése kizárólag az épületen belül (tetőtérben) lehetséges.

(7) Közterületen legfeljebb 120 cm magas és 60 cm átmérőjű elektronikus hírközlő antenna csak közvilágítási és felsővezeték-tartó oszlopokra helyezhető el.

## V. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

#### 16. Telekalakítás

##### 20. §

- (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.
- (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 m-nél kisebb távolság nem lehet.
- (3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

##### 21. §

- (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.

##### 22. §

- (1) Meglévő és építési telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben olyan telekalakítás is megengedett, amelynek során az újonnan kialakított telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterülettől legfeljebb 10%-kal eltér, ha az így kialakított telek beépíthető és a legkisebb telekszélességre, telekmélységre vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.
- (3) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telekmegosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

##### 23. §

- (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.

## VI. Fejezet

### A közlekedésre és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

#### 17. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

##### 24. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(6) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetismódosítás 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) A KÖu-3övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények esetében a rendeltetésszerű használatból – a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(4) 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 a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 25. § figyelembe vételével.

(5) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon 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 közterületi szélessége nem éri el a 10 m-t,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t,

e) az építési telken lévő védett épület miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

##### 25. §

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

#### 18. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

##### 26. §

(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 tároló helyiségek felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.
- (3) A keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:
- az építési telek számára az autóbusz ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,
  - az építési telek meglévő beépítése miatt a telken belül létesítendő autóbusz várakozó hely számára közúti csatlakozás nem biztosítható,
  - az építési telken lévő, védett épület vagy növényzet miatt telken belül létesítendő várakozóhely nem helyezhető el.

## 19. Magánutakra vonatkozó előírások

### 27. §

- (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki, és az 1. mellékleten Magánút létesíthető jellel jelölt területen belül létesíthető.
- (2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom számára megnyitott magánúthoz kell csatlakoznia.
- (3) A 30 m-nél hosszabb közforgalom számára megnyitott 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 m.
- (4) A közforgalom számára megnyitott magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonalja közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

## 20. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

### 28. §

- (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejárással kell biztosítani, az alábbiak szerint:
- személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- bejárat elegendő,
  - rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.
- (2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.
- (3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubehajtó, útcsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubehajtó, az útcsatlakozás telken belül kialakítható:
- jármű lift alkalmazásával,
  - maximum 4,0 m széles hídszerkezet építésével is.

## 21. A légitözlekedésre vonatkozó előírások

### 29. §

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

## VII. Fejezet

### Építés általános szabályai

## 22. A beépítésre vonatkozó általános előírások

### 30. §

(1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 m-nél 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. Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

### 31. §

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 közterületet az ott létesített építmények elbontása után a köz számára vissza kell adni.

### 32. §

Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az övezetben, építési övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az övezetre, építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.

### 33. §

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

**34. §**

- (1) Tetőtér csak egy szintben építhető be, tetőtéri nyílászáró is csak egy szintben létesíthető, a nyílászárók egymás fölé nem sorolhatók.
- (2) Nem beépített tetőterre csak 0,5 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó nyílászárókat lehet elhelyezni oly módon, hogy a nyílászárók felülete együttesen nem haladja meg a padlástér alapterületének 1/50-ét.

**35. §**

1950 előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

**36. §**

Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,
- b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében, valamint ha a módosítást követően megmaradó járműtárolók száma a telekre előírt parkoló számot teljesíti.

**37. §**

- (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiegészítő rendeltetésű épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.
- (2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 m lehet.

**38. §**

Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

**23. Az ikres beépítési módra vonatkozó előírások****39. §**

- (1) Az ikres beépítésű építési övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, valamint új épületet meglévő ikerház-félhez csatlakozóan építeni az alábbi feltételekkel lehet:
- a) az ikresen csatlakozó épületek gerincvonala, párkányvonala, tetőhajlásszöge – amennyiben azt a beépítési paraméterek lehetővé teszik – valamint anyaghasználata azonos legyen,
  - b) 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.

**24. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások****40. §**

- (1) A lakóterületeken 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 el lehet térni
- a) az 1. mellékleten jelölt építési helyek esetében,
  - b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,

- c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,
  - d) jelentős fás növényzettel fedett 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 m-t,
  - 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.

## 25. Melléképítmények elhelyezése

### 41. §

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) 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 m-e után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnék és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

## VIII. Fejezet

### Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

#### 26. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

### 42. §

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



**27. Parkolójázak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai**

**43. §**

A parkolójázak és mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

## MÁSODIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### IX. Fejezet

#### Kisvárosias lakóterület (Lk)

#### 28. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

##### 44. §

(1) Az Lk jelű építési övezetekben – az Lk-2/VIII-AI1, Lk-2/VIII-AI2 építési övezetek kivételével – az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken

a) a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet,

b) egy épület bruttó szintterülete terepszint felett legfeljebb másfélszerese lehet az övezetben megengedett legkisebb telekméret alapján a kedvezményekkel számított megengedett legnagyobb bruttó szintterületnek.

(2) 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 Lk jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 24. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

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

#### 29. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) építési övezetei

##### 45. §

(1) Az Lk-2 jelű építési övezetekben a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével

- 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) Az Lk-2/VIII-AI1, Lk-2/VIII-AI2 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. Lakás ezeknek az építési övezeteknek a területén nem helyezhető el.

#### 46. §

(1) Egy önálló rendeltetési egység létesíthető

- a) az Lk-2/VIII-3 jelű építési övezetben a telek minden teljes 200 m<sup>2</sup>-re után,
- b) az Lk-2/VIII-1, Lk-2/VIII-2, Lk-2/VIII-5, Lk-2/VIII-IK jelű építési övezetekben a telek minden teljes 330 m<sup>2</sup>-e után,
- c) az Lk-2/VIII-4, Lk-2/VIII-6 jelű építési övezetekben a telek minden teljes 500 m<sup>2</sup>-e után.

(2) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/VIII-AI1, Lk-2/VIII-AI2 jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

#### 47. §

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t.

#### 48. §

A 4. § (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni az Lk-2/VIII-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.

#### 49. §

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

**HARMADIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**  
**XI. Fejezet**  
**Közlekedési területek**

**30. II. rendű főutak területe (KÖu-3)**

**50. §**

- (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.
- (3) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (4) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom
- (5) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**31. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

**51. §**

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**32. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)**

**52. §**

- (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) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**NEGYEDIK RÉSZ**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**33. Záró rendelkezések**

**53. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1g) bekezdéssel:

„(1g) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Istenhegyi út – Lke-3 jelű területfelhasználási egység – KÖk jelű területfelhasználási egység – Vi-2 jelű területfelhasználási egység– Zkp jelű területfelhasználási egység – Pethényi út által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2017. május „ ”

**dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna**  
aljegyző

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

2. melléklet a .../2017. (.....) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének önkormányzati rendeletéhez

### Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

#### 1. 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-2/VIII-1	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	3,5	6,5
3.	Lk-2/VIII-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
4.	Lk-2/VIII-3	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	0,20	5,5	6,5
5.	Lk-2/VIII-4	2000	24	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
6.	Lk-2/VIII-5	3000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	4,5	6,5
7.	Lk-2/VIII-6	4000	30	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
8.	Lk-2/VIII-IK	500	15	30	IK	15	65	35	0,30	0,15	3,5	5,5
9.	Lk-2/VIII-AI1	2000	20	30	SZ	15	65	25	0,30	0,15	3,5	6,5
10.	Lk-2/VIII-AI2	4000	20	30	SZ	35	40	35	0,75	0,30	3,5	9,0

3. melléklet a .../2017. (...). Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletéhez

**Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása**

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

A	
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után, a 151/2014. (V. 6.) Korm. rendelet és a 309/2016. (X. 13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, a 309/2016. (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, a 309/2016 (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup> A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

## INDOKLÁS

### Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2017. (.....) Önkormányzati rendeletéhez

#### ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Zsolna utca – Pethényi út környékére vonatkozóan.

#### RÉSZLETES INDOKLÁS

##### 1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

##### 2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

##### 3-12. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 13-14. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 15-19. § - hoz

Meghatározzák az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó, a városképi illeszkedést meghatározó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 20-23. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 24-29. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.



#### **30-41. § - hoz**

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

#### **42-43. § - hoz**

Meghatározza az állattartó építmények, valamint a parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének feltételeit.

#### **44-49. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **50-52. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **53. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építési Szabályzatok megalkotásáról szóló előterjesztéshez

A 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége miatt tervezett Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes közigazgatási területére új Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készítése. A KÉSZ készítésének célja fentiek mellett 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 kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ugyanakkor egyes kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett területekre vonatkozóan szükségessé vált a tervezet mielőbbi kidolgozása. Ezekre – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – a készülő tervezetből kiemelt területekre külön-külön KÉSZ elfogadása tervezett.

### **A rendeletek várható hatásai**

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletek megalkotása az egyes területeken jelentkező fejlesztési szándékok megvalósítását segíti, egyes esetekben az önkormányzati bevételeket növelheti.

#### Környezeti és egészségi következmények

A rendeletek megalkotása jelentős környezeti és egészségi hatásokkal nem jár.

#### Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletek alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

### **A rendeletek megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei**

A rendeletek megalkotása az egyes konkrét fejlesztési szándékok támogatása érdekében szükséges, amelyek a jelenlegi jogszabályi környezetben nem valósíthatók meg.

### **A rendeletek alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendeletek alkalmazásához többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi erőforrás nem szükséges.

**BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA**

Ügyiratszám: **BP/1002/00034-9/2017**  
Ügyintéző: Hajnóczi Krisztina  
Telefon: 06-1/485 69 16  
E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

**Tárgy: teljes eljárás, végső szakmai vélemény**  
Budapest XII. ker. 7 db KÉSZ készítése  
Melléklet: -  
Hiv. szám: XIII/3363/30/2017

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Dr. Váczi János alpolgármester**  
Budapest Főváros XII. kerület  
Hegyvidéki Önkormányzat  
1126 Budapest  
Böszörményi út 23-25.

**Tisztelt Alpolgármester 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.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a beérkezett kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő-testülete indokolással alátámasztott döntést hozott. A tervezettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.

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 eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban 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, 2017. április 27.

Tisztelettel:



Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából

  
Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, ÉÖHOTF Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár