

CompArt Stúdió Kft.  
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.  
telefon: +36 1 4301720  
honlap: [www.cas.hu](http://www.cas.hu)

**BUDAPEST XII. KERÜLET HEGYVIDÉK  
A KÉKGOLYÓ UTCA – RÁTH GYÖRGY UTCA –  
ROSKOVICS UTCA – GYÓGYFŰ UTCA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT  
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

Budapest, 2019. január

---

---

**Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**  
**a Kékgolyó utca – Ráth György utca –Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület**  
**Kerületi Építési Szabályzat**

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	CompArt Stúdió Kft.	
	Marosi Krisztina	CompArt Stúdió Kft.	
	Nyúl Péter	CompArt Stúdió Kft.	
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321	BFVT Kft.	
Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária TK/1 01-5106	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
Ügyvezető:	Buda Miklós	CompArt Stúdió Kft.	

---

---

# TARTALOMJEGYZÉK

---

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

#### SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

- A szabályozás alapelemei
- A szabályozás másodlagos elemei
- Egyéb szabályozási elemek
- Védelem, korlátozás

### ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

- Zöldfelületek
- Környezetvédelem

### KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

- Közúti közlekedés
- Közösségi közlekedés
- Gyalogos- és kerékpáros közlekedés
- Parkolás

### KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

- Víziközművek
- Energiaközművek
- Elektronikus hírközlés

### HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

#### BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

- Beépítési sűrűség ellenőrzése
- Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

#### FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG

- A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások
- Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások
- A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések
- A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések
- A TSZT 2015 és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

---

---

# ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

---



## JAVASLATOK

### JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A településrendezés kereteit alapvetően meghatározó jogszabályok az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), valamint annak végrehajtási rendeletei, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Trk.).

A kerületi építési szabályzatot az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott és a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest településszerkezeti tervével (TSZT 2017) és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló, a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel (FRSZ) összhangban szükséges megalkotni.

A Trk. határozza meg a településrendezési eszközök készítésének és egyeztetésének menetét, illetve a tartalmi követelményeket. A Trk. mellékleteiben meghatározott tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot, az alátámasztó javaslatot és a helyi építési szabályzatot is, valamint a szabályozási terv elemei is itt kerültek meghatározásra. A helyi építési szabályzat (KÉSZ) részletes tartalmi követelményeit a Trk. 5. melléklete tartalmazza, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésben foglaltakra.

Mivel az OTÉK fogalom meghatározásai közül több is megváltozott 2012-ben a korábbiakhoz képest, ezért a korábban készült kerületi tervek helyébe lépő, most készülő szabályzatokban ezek átvezetéséről, illetve megfelelő alkalmazásáról gondoskodni szükséges.

A TSZT 2017-ben a szintterület sűrűség fogalmát felváltotta a beépítési sűrűség, a különbség a közterületek beszámításából adódik. Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással. A helyi építési szabályzat az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen.

A helyi építési szabályzat övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni, az övezeti előírások pedig csak az abba sorolt telekre vonatkozhatnak, a közterületekre nem. A lehetséges eszköz a szintterületi mutató, ami Budapesten már hagyományos paraméter. A szintterületi mutató sem a Trk.-ban, sem az OTÉK-ban nem definiált, mindösszesen a BVKSZ alkalmazta, és ennek megfelelően a KVSZ-ekben, KSZT-ekben is szerepelt. A nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a BVKSZ megszűnését követően is javasolt továbbéltetni a mutatót, mivel telekre vonatkozó objektív és számon kérhető mutatóról van szó a hatósági munka megkönnyítése, és a jogbiztonság érdekében – egyúttal jól kifejezi a környezet terhelését is. A helyi építési szabályzatban alkalmazandó új szintterületi mutató az FRSZ-nek megfelelően két részből kell, hogy álljon, vagyis  $s_{zm} = s_{zmá} + s_{zmp}$  (általános szintterületi mutató) +  $s_{zmp}$  (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató).

Bevezetésre került egy új gyűjtőfogalom, a beépítési magasság. „12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.” Az OTÉK azon előírása, miszerint „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot” ennek értelmezése azt jelenti, hogy egy-egy építési szabályzat csak egy-egy magassági típust alkalmazhat, ez azonban heterogén városszerkezet és beépítési karakter esetén problematikus lehet. Az FRSZ az OTÉK-tól eltérően (ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján) a 4.§ (2) bekezdésében kimondja, hogy a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható. Jelen tervben a beépítési jellemzőknek és a karakternek legjobban megfelelő épületmagasság alkalmazása célszerű a szabadonálló területeken. „33. Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”

Meghatározásra került a zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya: közkert esetében 60% (BVKSZ-ben Z-KK-ra 50% volt), közpark esetében 70% (BVKSZ-ben Z-KP-ra 75% volt). A TSZT 2017 egyes területfelhasználási egységekre vonatkozóan legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapított meg. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a helyi építési szabályzatban differenciáltan állapítható meg.

## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

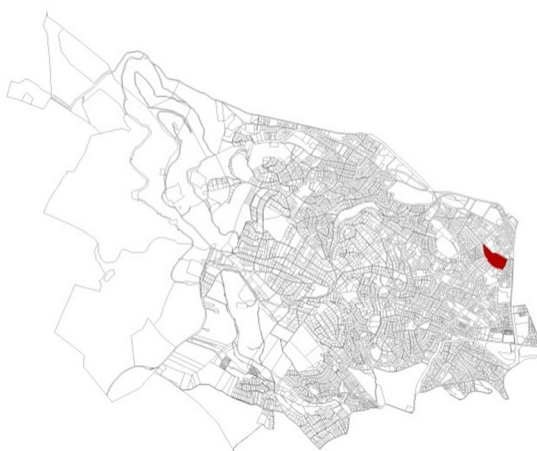
A tervezési terület a Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület, azaz az Országos Onkológiai Intézet (hrsz. 6998/13) területére terjed ki.

A tervezési területre ma Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete által a *Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról* szóló 14/2005. (VIII. 10.) számú rendeletével elfogadott (továbbiakban KVSZ), többszöri módosításokkal egységben szerkesztve 2018. október 24-től hatályos rendelete van hatályban.

Az Országos Onkológiai Intézet fejlesztését az *Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról* szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

Az Egészséges Budapest Program keretében rövid- és középtávú fejlesztések valósulnának meg. A kórház területén egy Onkodiagnosztikai Tömb és egy 200 ágyas emelt szintű hotel kerül kialakításra. Ennek érdekében több használaton kívüli és alulhasznosított épület is bontásra kerül. A beruházás értelemszerűen magában foglalja a jelenlegi közműhálózat és közlekedési kapcsolatokat fejlesztését is.

Az új épületek elhelyezhetősége érdekében szükséges az ingatlan beépítési paramétereit módosítani: a szintterületi mutató 1,25-ről 1,5-re, az építménymagasság maximuma 15 méterről 25 méterre, a



zöldfelületi minimum pedig 40%-ról 35%-ra csökken. A fejlesztés érdekében OTÉK eltérésre van szükség a zöldfelületi minimum tekintetében, ugyanis a javasolt besorolás értéke (35%) alacsonyabb a ma hatályos besorolás értékénél (40%).

Ezen változtatások miatt a fent említett KVSZ módosítására van szükség. Azonban a közelmúltban megváltozott, fent részletezett jogszabályi háttér teljesen új alapokra helyezi az építés rendjét. Mindezen változások már nem teszik lehetővé a meglévő, korábbi jogszabályi környezetben született KVSZ módosítását, hanem egy új jogszabályi környezetben készül, új Kerületi Építési Szabályzat megalkotását teszi szükségessé.

A készül KÉSZ-ben koncepcionálisan csak teljes közművesítettség mellett helyezhető el épület, minden ingatlanak önálló közműbekötéssel kell rendelkeznie, valamint mivel a kerület elkötelezett az energiahatékonyság fokozása és a megújuló energiaforrások alkalmazása terén, ennek megfelelően a helyi építési szabályzat támogatja az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések érvényre jutását.

### *A szabályozás alapelemei*

Övezeti rendszer, övezethatárok

Az Onkológia területét a TSZT 2017 K-Eü jelű Különleges - Egészségügyi terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A KÉSZ-ben a K-Eü jelű területfelhasználási egység, azaz az Onkológia területe K-EÜ-XXI jelű övezetet kapott.

A tervezési területet határoló utcákat a fővárosi szabályozás nem sorolja külön közúthálózati elemek közé, így mind a négy közterület (Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca) a *Kerületi jelentőségű közút* besorolást kapja.

Az építési övezet területi lehatárolása igazodik a hatályos terv övezeti beosztásához.

A beruházás érdekében szükség van a fent említett OTÉK eltéréshez a minimális zöldfelületi érték tekintetében.

Övezeti előírások

A K-Eü építési övezet területén egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok helyezhetők el, ahol a beépítési mérték 35%, a legnagyobb beépítési magasság 25 m, az általános célra igénybe vehető szintterületi mutató 1,5, a zöldfelület legkisebb mértéke 35%. Változás a korábbiakhoz képest még a parkolásra fordítható szintterületi érték megjelenésében van, mely 0,5 értéket kapott.

Szabályozási vonalak

A hatályos terv kötelező és feltételes szabályozási vonalai megtartásra kerültek az új szabályozási tervben is.

### *A szabályozás másodlagos elemei*

A hatályos terv elemei kerültek továbbvezetésre, figyelembe véve a menet közben megvalósult telekalakításokat.

### *Egyéb szabályozási elemek*

Egyéb szabályozási elem nem változik a ma hatályos szabályozási tervhez képest.

### *Védelem, korlátozás*

#### **Művi értékvédelem**

A tervezési területen egy fővárosi helyi védett épület található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely érinti, mely a módosítás során nem változik.

## ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

### *Zöldfelületek*

Az Országos Onkológiai Intézet telke kertépítészeti igényes kialakítású, jelentős fás növényállománnyal rendelkezik. A területen jellemző magas zöldfelületi intenzitás megőrzése a javaslat egyik fontos célkitűzése.

A tervezett fejlesztési lehetőségek biztosítása csak jelentős zöldfelület igénybevételével valósíthatók meg. A fejlesztési elképzelések szerint a legnagyobb igénybevétel a Kékgolyó utca menti zónát érinti.

A hatályos szabályozási terv a 16 jelű épület (proszektúra, irodák) főbejárata előtt megtartandó fát jelöl. A megtartandó fa egy hatalmas, jó állapotban levő idős vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), legalább 80-100 éves, törzsátmérője 90-100 cm. A tervezett fejlesztés során lehetőséget kell biztosítani a meglévő vadgesztenye megtartásának. A Megtartandó fa jelölés megszüntetését nem javasoljuk.

Első ütemben a 22 jelű épület és a Kékgolyó utca közötti területen a meglévő épületek (a 16 jelű épület is) elbontásra kerülnek és helyette egy új beépítés alakul ki. Hosszú távon a tervezett beépítés folytatódik a Kékgolyó utcával párhuzamosan a Ráth György utcáig.

A tervezett fejlesztések jelentősen csökkentik a zöldfelületeket, sok fát el kell távolítani. A hosszú távú fejlesztések területén – a várható károk mérséklésére - az eltávolításra kerülő fák közül az átültethetők átültetését már most el kell kezdeni.

A tervezett fejlesztésekkel összefüggésben kialakításra kerülő parkolókat fásítani kell.

### *Környezetvédelem*

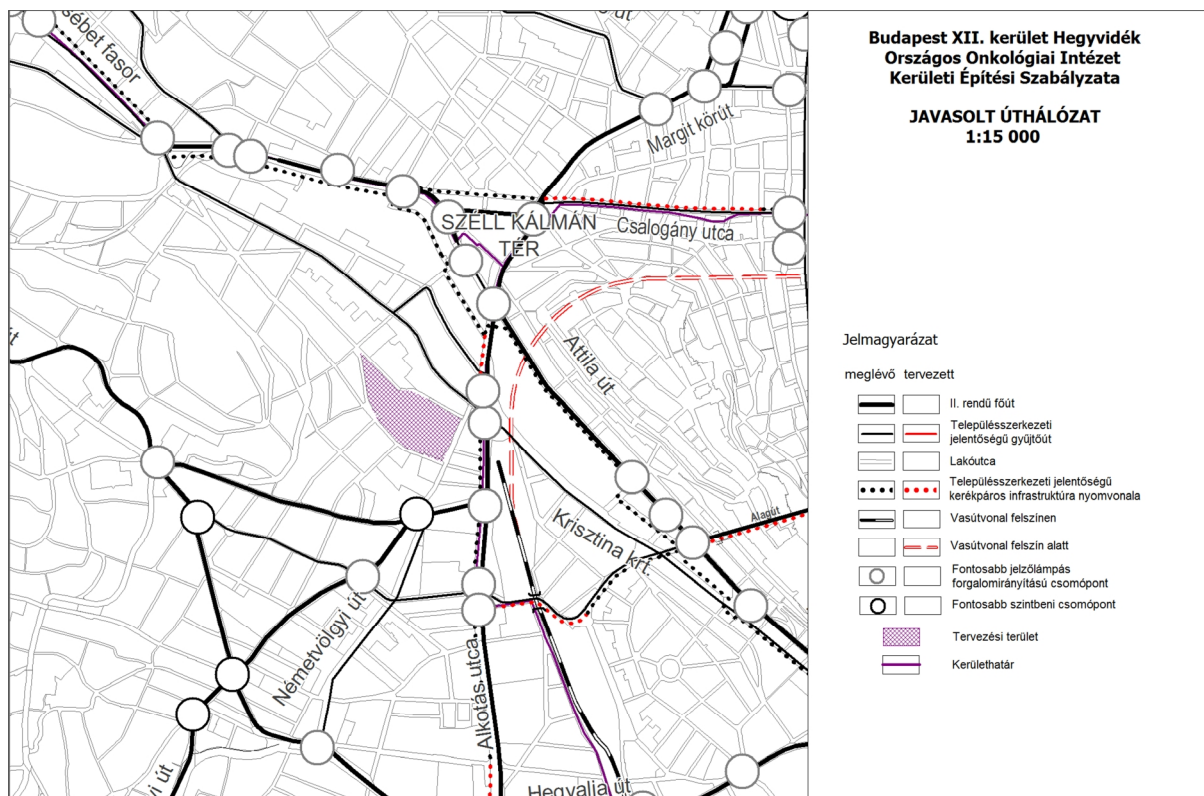
A hosszú távú fejlesztési elképzelések szerint a hegy-völgy irányú légáramlást akadályozni fogja, ezáltal romlani fog a térség átszellőzése.

A tervezett fejlesztési lehetőségek olyan mértékű további többlet terhelést nem okoznak, melyek megváltoztatnák a tágabb környezet környezeti állapotát.

## KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

### Közúti közlekedés

A tervezési területet magába foglaló tömböt a Településszerkezeti tervben meghatározott közúthálózati fejlesztések nem érintik. A távlati közúthálózat a *Javasolt úthálózat* tervlapon kerül bemutatásra.



A tömb területét szabályozási vonal nem érinti, a határoló közutak szélesítését vagy a tömböt tagoló új közterület kialakítását a KÉSZ nem tartalmazza, ebben változás nem javasolt. A Kék Golyó utcát érinti egy ún. feltételes szabályozási vonal, amely a közterületnek a jelenleg is a kórház területeként üzemelő részének végleges ingatlanhatár rendezését teszi lehetővé.

A tervezési területet jelentő ingatlant nyugatról a Kék Golyó utca határolja, mint forgalmi szerepet betöltő gyűjtőt, a többi közterület kiszolgáló út kategóriába tartozik. A szakutcaként kialakított Gyógyfű utca közútként történő végleges kiépítése szükséges, az ott lévő garázsok felszámolásával összhangban. A közúti kiépítés érinti a Kék Golyó utca – Gyógyfű utca sarkán lévő bank néhány férőhelyes parkolóját is, amely részben közterületen van kialakítva.

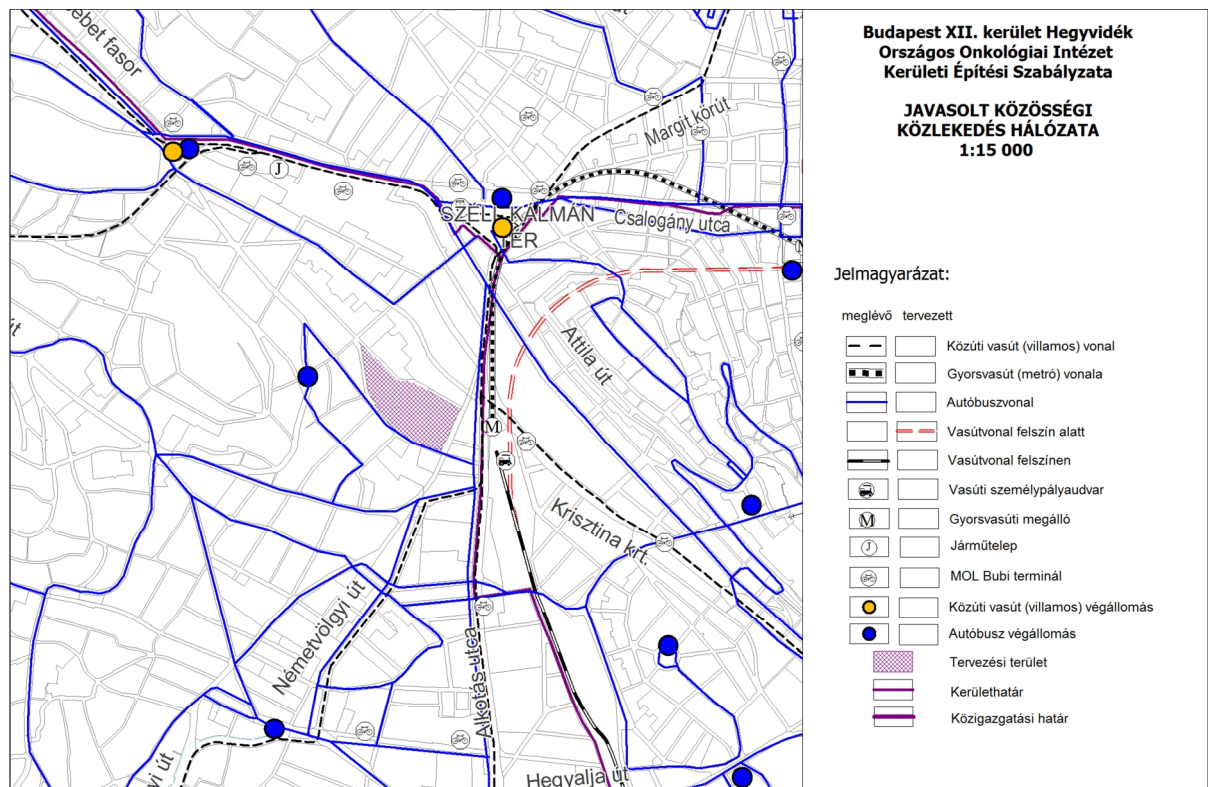
A tervezési területen lévő Országos Onkológiai Intézet jelentős bővítése tervezett, amely a meglévő intézményhez történő kapcsolódási igény miatt csak itt lehetséges. Az országos hatáskörű egészségügyi létesítmény több, mint 50.000m<sup>2</sup> bruttó szintterülete közel 90.000m<sup>2</sup>-re növekszik egy onkológiai diagnosztikai épület és egy 200 szobás emeltszintű hotel építésével (az 1 napos kivizsgálások és kezelések céljára). A fejlesztés részeként 280 garázs férőhely is létesül, amely a Gyógyfű utcához kapcsolódik majd.



Az Onkológiai Intézet fejlesztése – a parkoló szám növekedést figyelembe véve – a gépjárműforgalom növekedését is okozza, mivel a telített közúthálózat kapacitásnövelő fejlesztése nem lehetséges, a célforgalom kényszerűen kiszorítja majd az átmenő forgalmat.

### Közösségi közlekedés

A tervezési területet magába foglaló tömböt a Településszerkezeti tervben meghatározott közösségi közlekedési fejlesztések nem érintik. A távlati hálózat a *Javasolt közösségi közlekedési hálózat* tervlapon kerül bemutatásra.



A Déli pályaudvar tömegközlekedési csomópont környezetében fekvő tervezési területet (200m) ellátottsága kedvező. A tervezési területet határoló Ráth György úton a Kis Svábhegy ellátását biztosító autóbusz járat is közlekedik.

A tervezési területen megvalósuló jelentős beépítés a tömegközlekedési forgalom növekedését is eredményezi, de annak kapacitásnövelő fejlesztése nem szükséges (Déli pályaudvarnál lévő metró megálló és villamos vonalak igen jelentős kapacitása miatt).

### Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A tervezési területet magába foglaló tömb körül a járdák kiépültek. A tervezett módosítás a gyalogos közlekedést nem befolyásolja, fejlesztés nem javasolt.

A tervezési területet a hatályos TSZT-ben meghatározott kerékpáros nyomvonalak (új nyomvonalak kialakítása) közvetlenül nem érintik.

A környezet domborzati viszonyai következtében a területen a kerékpározás reális közlekedési mód, ezzel összhangban az Attila utca – Szilágyi Erzsébet fasor, valamint az Alkotás utca kerékpáros

infrastruktúrával rendelkezik. A Déli pályaudvarnál BuBi állomás üzemel. A beépítéshez kapcsolódó kerékpár tárolási igényeket telken belül javasolt biztosítani, elsősorban a dolgozói igények biztosítására.

### *Parkolás*

A tervezési terület Budapest belső és hegyvidéki zónájának határán helyezkedik el. A belső zóna területén a jó tömegközlekedési ellátottság miatt az országos jogszabály (OTÉK) által javasolt parkolási normák 50%-ának megkövetelése célszerű, míg a hegyvidéki zóna estén – amely tömegközlekedéssel legjobb esetben is csak közepesen ellátott terület – az országos jogszabály (OTÉK) által javasolt parkolási normák egészének megkövetelése kívánatos. Továbbra is fenntartva a korábban hatályos tervben előírtakat, törekedve a jogbiztonságra. De belső zónának számít a belső zóna területét határoló útvonallal határos teleksor is, hogy az utca két oldalának beépítése az azonos közlekedési helyzetének megfelelően azonos elbírálás alá essen parkolás szempontjából.

A tervezési területet (1055 dolgozó és 347 kórházi ágy) esetében a megmaradó kórházi beépítést 125 telken belüli parkoló szolgálja. A tervezett fejlesztés rendeltetésszerű használatának biztosítására mélygarázsban 280 további parkoló férőhely kerül kialakításra.

A közterületi parkolás a szomszédos területek zárt sorú, telken belüli parkolási lehetőséget nem biztosító beépítése következtében azonban továbbra is nagy jelentőséggel fog bírni.



## KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

### *Közműfejlesztési javaslat*

A Kék Golyó utca-Ráth György utca - Roskovics utca - Gyógyfű utca által határolt területen üzemelő Országos Onkológiai Intézet telke régen beépített része a kerületnek, így közműellátása is már korábban kiépült, régóta teljes közműellátással rendelkezik. A területet északi oldalon határoló Gyógyfű utca kezdeti szakasza a Kék Golyó utca és a Csaba utca felől is kialakításra került, de a teljes hosszban, utcaként megnyitása nem történt meg.

A vizsgált területet határoló Kék Golyó, Ráth György, Roskovics utcákban a teljes közműellátáshoz szükséges közműhálózatokat kiépítették. A Gyógyfű utca megnyitása nem történt meg, abban csak közmű ágvezetékek üzemelnek, a Csaba utca felől indítva, az Osztrák Nagykövetség telkének ellátását biztosítják.

### *Vízellátás*

A főváros, ezen belül a vizsgált terület közüzemi vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja, egységes fővárosi hálózati rendszerén keresztül. A főváros a változatos topográfiai viszonyaira tekintettel a város vízellátási zónákra osztott. A területet három nyomászóna hálózata érinti. Az 01. számú un Budai alapzóna, amelynek két NÁ 800-as és NÁ 500-as öv gerincvezetéke végighalad a Kék Golyó utcán és a 8. számú un Vári zóna NÁ 400-as göv gerincvezetéke szintén végighalad a Kék Golyó utcán. A vizsgált terület magasabban fekvő épületeinek vízellátása 09. számú un Lipóti zónáról, az alacsonyabban fekvő épületek vízellátása a 8. sz. Vári zónáról biztosított.

Az egyes zónákban a hálózati nyomást a zóna medencéje biztosítja. Hálózati nyomásproblémák nincsenek. A tűzvíz ellátás a vízelosztó hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott.

### *Vízelvezetés*

A főváros, ezen belül a vizsgált terület vízelvezetését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja, egységes fővárosi gyűjtőhálózati rendszerén keresztül.

A tömb térségében a szolgáltató egyesített hálózati rendszere üzemel, amely a vizsgált területről, a keletkező szenny- és csapadékvizeket továbbszállítja a befogadóba. A Gyógyfű utca kivételével, a területet határoló utcákban üzemel gyűjtőcsatorna. A Gyógyfű utcának csak a keleti végénél rövid szakaszon üzemel csatorna.

### *Villamosenergia-ellátás*

A főváros, ezen belül a vizsgált tömb villamosenergia ellátását a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja, egységes fővárosi hálózati rendszerén keresztül. A terület, a szolgáltató 10 kV-os középvezetési ellátási körzetéhez tartozik. Kiépített középvezetési elosztóhálózata a területet határoló utcákon, a Gyógyfű utca kivételével végighalad és táplálja a fogyasztói transzformátor állomásokat. A vizsgált területen belül egy transzformátor üzemel a Klinika ellátását szolgálva és a határán a Csaba utca sarkánál üzemel egy, a környezetet ellátó transzformátor állomás, amelyről induló kisméretű elosztóhálózat végighalad a területet határoló utak járdáiban.

A vizsgált területet érintő közép- és kisméretű hálózat is földalatti elhelyezésű. Az utcákban a közvilágítás is megoldott, táphálózata földalatti elhelyezésű, a világítást lámpatestek biztosítják.

## Földgázellátás

A főváros, ezen belül a vizsgált tömb földgázellátását a NKM Zrt. biztosítja, egységes fővárosi hálózati rendszerén keresztül. A vizsgált terület térsége, a szolgáltató kisnyomású hálózati rendszeréről ellátott. A vizsgált területet határoló, Kék Golyó és Ráth György utcákban üzemel kisnyomású elosztóvezeték. A Gyógyfű utcában csak a Csaba utca felől az Osztrák Nagykövetség telkének ellátására építettek bekötést.

## Elektronikus hírközlés

A tervezési terület térségében a vezetékes távközlést a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. Kiépített hálózata végighalad a vizsgált terület feltáró és határoló utcáinak a járdáiban, aléptímben fektetve, a Gyógyfű utca kivételével, amelyben csak az osztrák Nagykövetségig üzemel bekötőhálózat.

Vezeték nélküli közcélú antenna a területen jelenleg nem üzemel. A szomszédos területeken elhelyezett antennák biztosítják a vizsgált terület megfelelő lefedettségét.

## Közműfejlesztési program javaslata

A vizsgált klinika területén belül, egyes épületek bontásával új épületek, épület együttesek elhelyezését tervezik, amelynek megvalósításához az előírások megváltoztatása és ahhoz a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Az új beruházásokkal növelt beépítés növekedése elméletileg a közműigények növekedését is magával hozná, de a korszerűsítéssel járó megtakarítások, a megújuló energiahordozók hasznosításának bevonása a közhálózati közművételezés növelési igényét mérsékli. Alapvető elvárás, hogy a megjelenő új fogyasztók teljes közműellátással rendelkezzenek. A teljes közműellátáshoz szükséges közművek a telket határoló utak szabályozási szélességén belül haladnak és rendelkezésre állnak.

Új beruházásként egy onkodiagnosztikai épület és egy 200 ágyas hotel igényű kórházi épületegyüttes építését tervezik. Az új épületek teljes közműellátásának a biztosítására részben a beruházást előkészítő tanulmányokból átvéve, részben tervezői becsléssel az új beruházások ellátására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	m <sup>3</sup> /nap	100
tűzivíz igény		
külső	l/min	3600
belső	l/min	1200
keletkező szennyvíz	m <sup>3</sup> /nap	100
villamosenergia igény	kW	6400
ebből		
közhálózatról	kW	4800
megújuló energiahordozóval	kW	1600
termikus energia igény	kW	1800

ebből		
földgázzal	nm <sup>3</sup> /h	250
megújuló energiahordozóval		450

A prognosztizált igények csak tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé igénybejelentést tenni azonban csak a tényleges beruházási szándék, a beruházásra készülő tervezéssel meghatározott konkrét igények ismeretével szükséges.

A közműigények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítése, valamint a továbbtervezés során meghatározott közműigényekre, vízi közműveknél közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodás megkötése.

Meg kell említeni, hogy a tervezett új beruházások előkészítő tervei is már annak figyelembe vételével készültek, hogy a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfeleljen. A rendelet alapján új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani.

Az új beruházásokat előkészítő tervekben rögzítették, hogy az intézet hőellátása jelenleg földgázüzemű, időszakosan felügyelt, állandó kezelő nélküli központi kazánházból biztosított. A kazánházban termelt hőt hasznosítják fűtésre, használati melegvíz ellátásra és technológiai gőzigények kielégítésére. Az intézet tervezi a hőtermelésének átalakítását. A hőtermelésből tervezik a fűtésének és hűtésének 3 MW névleges teljesítményű megújuló energiaforrással történő kiváltását. Az alacsony előremenő vízhőmérsékletből adódóan a használati melegvíztermelés és a technológiai gőz előállítása megmarad földgáz bázison, de a tervezett fejlesztések megvalósítása esetén a sterilizálás és a párasításhoz szükséges gőz előállítását villamosenergia alapra tervezik átállítani, így a kazánház áthelyezése esetén csak a kb. 4,5 MW össz csúcs hőtjeljesítményű kondenzációs hőhasznosítókkal kiegészített melegvízes kazánház kialakításával lehet számolni.

### Vízellátás

Az előkészítő tervek készítésénél figyelembe vették a telek rendelkezésre álló lekötött közmű kontingensét és a várható takarékosabb vízfogyasztás igényét és ezek mellett az új beruházások várható többlet igényét előzetes tájékoztatásra, 100 m<sup>3</sup>/nap-ban határozták meg.

A tervezett új épületek vízellátását várhatóan a 8. sz. Vári zóna hálózatról lehetne kielégíteni. Erre a Kék Golyó utcában haladó vezeték rendelkezésre áll. A vízellátáshoz a vezetékről új bekötés kiépítésére lesz szükség. A továbbtervezés során, a szolgáltatóval egyeztetve lehet eldönteni, hogy az ellátás telken belüli csatlakozással, vagy új közhálózati csatlakozás, fogadó-mérőhely kialakításával valósuljon meg.

A szociális vízigény mellett a tűzvíz ellátást is biztosítani kell. A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani.

Az intézet költségtakarékosabb, gazdaságosabb fenntarthatósága érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés használata javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

### Vízvezetés

A területen egyesített rendszerű vízvezetés üzemel. Az ágazati előírásoknak megfelelően az új épületekben keletkező szennyvizek egyesített rendszerű közhálózatba vezetésének akadálya nem lehet. Gondot a terület új beépítésével okozott burkoltság növekedés jelenti, amely hatására többlet elvezetendő csapadékvizek keletkeznek, amelynek a befogadása és a továbbszállítása zavarmentesen nem biztosítható. A kiépített és rendelkezésre álló vízvezető hálózat túlterhelésének elkerülésére a jelenlegit meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A megengedett többlet beépítés, burkolás a területről elfolyó víz mennyiségét megnöveli, amely többlet víz vízvisszatartását meg kell oldani. Ehhez területen belül záportároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportárolót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m<sup>2</sup> burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitás létesítése szükséges.

Nagyobb távon a csapadékvizet a nem ivóvíz minőségű vízellátásba célszerű bevonni. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a záportároló és az esővíz tároló nem lehet ugyan az, hiszen a záportárolót a csapadék esemény után ki kell folytatni, hogy az új csapadékesemény fogadására üresen álljon rendelkezésre.

### Villamosenergia-ellátás

Az új beruházásokra készülő tervek szerint, előzetesen kb. 4\*1600 KVA új villamos energia igény várható, amelyet a szolgáltató új kábelhálózat építéssel, új csatlakozás kialakítással tud majd biztosítani. A tervezett új épületegyüttesben lehet a villamosenergia ellátáshoz szükséges új transzformátorok elhelyezését megoldani.

A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet majd a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózati csatlakozás fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt és már tervezett helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Új hálózatot, telken belül és kívül is csak földalatti elhelyezéssel lehet építeni.

### Földgázellátás

Az előkészítő tervek alapján a Kékgolyó utcában üzemelő kisnyomású gázelosztó hálózatról kiépített bekötéssel, jelenleg 1 bar nyomású gáz érkezik az intézeti gázfogadó primeroldalára. Az intézeten belül már megvalósított energetikai korszerűsítés óta a lekötött gázigény annyival csökkent, hogy a tervezett új beruházások gázellátására a közhálózatról kb. max. 250 m<sup>3</sup>/h többlet gázigény kielégítésének megoldásával kell számolni. A többlet igény várhatóan a Kék Golyó utcában haladó vezetékről

kielégíthető lesz, telken belül a gázfogadó átépítési igénye fel fog merülni, nem csak a kapacitás igény többlet, hanem annak korára való tekintettel is.

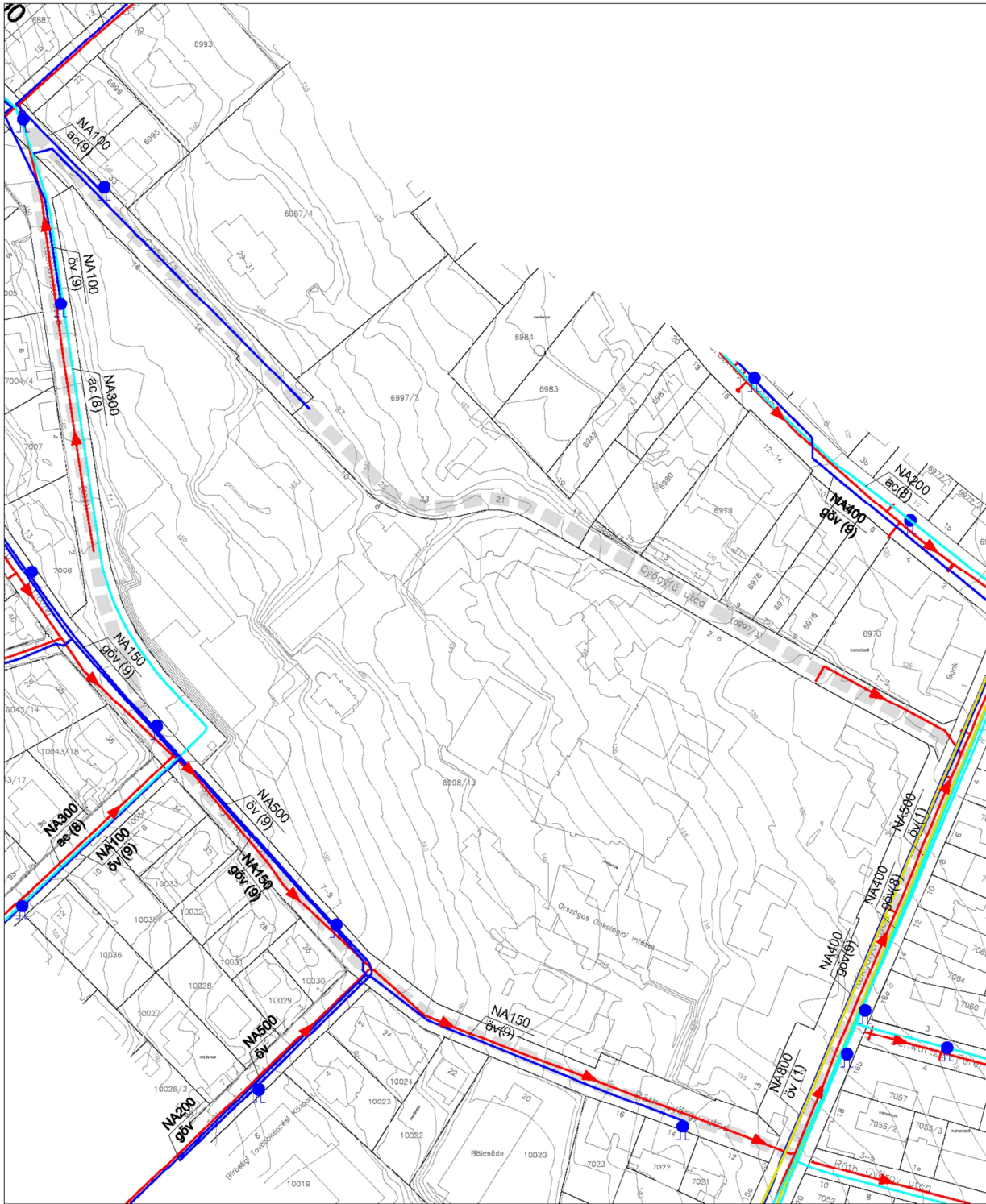
### *Elektronikus hírközlés*

#### Vezetékes elektronikus hírközlés











Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

#### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az egészségügyi intézményi területen elméletileg telepítési akadálya nincs, amennyiben egyéb előírások korlátja azt nem akadályozza.



Jelmagyarázat:

- |   |         |   |           |   |                                    |   |                                      |
|---|---------|---|-----------|---|------------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | meglévő |  | tervezett |  | Ivóvízvezeték ( Budai alap zóna 1) |  | Egyesített rendszerű csatornahálózat |
|  |         |  |           | Ivóvízvezeték ( Vári zóna 8)  |                                    |  | Tervezési terület határa             |
|  |         |  |           | Ivóvízvezeték ( Lipóti zóna 9)  |                                    |   |                                      |
|  |         |   |           | Tűzcsap   |                                    |   |                                      |

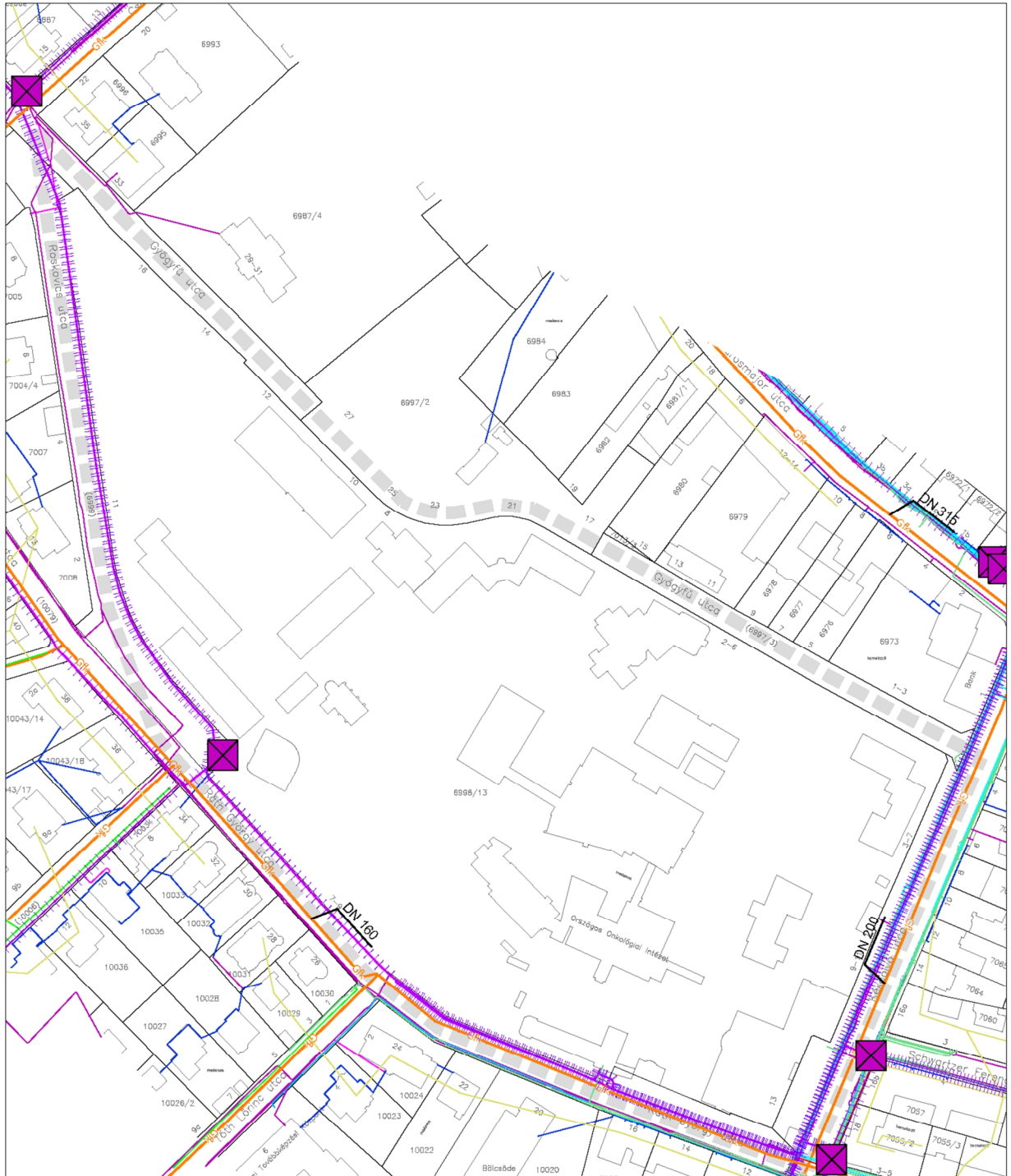


**VÍZKÖZMŰVEK**

Budapest XII. kerület, Országos Onkológiai Intézet KÉSZ

M=1:2000





**Jelmagyarázat:**

	meglévő		tervezett		Kisnyomású földgázvezeték		Hírközlési hálózat föld felett (DIGI)
					10 kV-os villamosenergia földkábel		Hírközlési hálózat alépitményben (Magyar Telekom)
					Transzformátor		Hírközlési hálózat föld felett (Magyar Telekom)
					Tervezési terület határa		Hírközlési hálózat föld alatt (Magyar Telekom)
					Hírközlési hálózat föld felett (Invitel)		Hírközlési hálózat alépitményben (Traficom)
					Hírközlési hálózat föld felett (Invitech)		Hírközlési hálózat alépitményben (UPC)



**ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

Budapest XII. kerület, Országos Onkológiai Intézet KÉSZ

M=1:2000

## HATÁLYOS TSZT-VEL ÉS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

### HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja

A tervlap a tervezési területet K-Eü jelű Egészségügyi terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A Gyógyfű utca, Kékgolyó utca, Ráth György utca, Roskovics utca kerületi jelentőségű közutak területe.

Az OTÉK 7. § (1) pontjában előírtak szerint „a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.”

Ennek megfelelően a TSZT 2017 által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódnak:

Az Onkológia telke K-EÜ-XXI Jelentős egészségügyi terület övezetbe került, a határoló közterületek Kt-Kk Kerületi jelentőségű közutak övezeti besorolásokat kaptak.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja

A tervlap alapján a szabályozási terven feltüntetésre került a tervezési területet érintő nyilvántartott régészeti lelőhely, valamint a fővárosi helyi védettségű építmény is.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja

A tervlap alapján a tervezési terület egy része kibocsátás-csökkentési zóna korlátozása alá tartozik. Ezekre a területeken különösen indokolt a közlekedési eredetű levegő-, hő-, zaj- és rezgésterhelések csökkentése.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.



## BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

### Beépítési sűrűség ellenőrzése

A K-Eü jelű területfelhasználási egység sűrűségi értékei:  $bs$  ( $bs_a+bs_p$ ) = 2,00 (1,50+0,50).

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 1 építési övezet került kijelölésre (K-EÜ-XXI).

#### FRSZ – K-Eü

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
1,50	0,50	66 951	100 427	33 476

#### KÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-EÜ-XXI	1,5	0,5	57 771	86 657	28 886
<b>Σ</b>				86 657	28 886
100 427	>	86 657	és	33 476	> 28 886 = MEGFELEL

### Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT a K-Eü jelű Egészségügyi területen nem határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%.

## FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG

### A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

⇒ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban:  $bs$ ) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban:  $bs_a$ ), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban:  $bs_p$ ) tevődik össze.”

⇒ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékéből (szma) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékéből (szmp) adódik össze (szm=szma+szmp).” A beépítési sűrűség ellenőrzését lásd feljebb.

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével került meghatározásra az építési övezet.

### Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

### A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz, a tervezési területen magánút nem létesíthető.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A tervezési területen további zsákutca kiszabályozására nem kerül sor.

### A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

---

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

---



Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének

.../2019. (.....) Önkormányzati rendelete

a Kékgolyó utca – Ráth György utca –Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület 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 ELŐÍRÁSOK**

**1. A rendelet területi hatálya**

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt területére (Országos Onkológiai Intézet) 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 a rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) A rendeletet a településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

2. § A rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot:* Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt 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 gyep, 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, magánút, 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. *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).
9. *Útcsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
10. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
11. *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 jelölt Közterület zöldfelületként megtartandó részének legfeljebb 30%-án létesíthető burkolt felület.

#### 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 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(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 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

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

(4) A földmozgatás 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 méternél nagyobb nem lehet.

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

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

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

## 6. A zöldfelületek kialakítása

6. § (1) Fák kivágása és telepítése 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, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m<sup>2</sup> víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 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) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

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

## 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) bekezdések figyelembevételével.

(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.

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) bekezdések 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-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 és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Zöldtető 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.

## 10. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

12. § Új önálló üzemanyagtöltő 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 kioszk, vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint ha a járdákon a kioszk, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

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

### IV. FEJEZET

#### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

## 12. Telekalakítás

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



(2) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

16. § (1) 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.

(2) 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.

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

## V. FEJEZET

### A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 13. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

18. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(4) 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 terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával 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 métert,

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 miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

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

#### 14. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások

19. § Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezéskötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.

#### 15. Magánutakra vonatkozó előírások

20. § Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

## 16. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása

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

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

## 17. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

22. § (1) Építési telek közötti 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 közötti 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) legfeljebb 4,0 méter széles hídstruktúra építésével is.

## 18. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

23. § Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

# VI. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

## 19. A beépítésre vonatkozó általános előírások

24. § Meglévő beépítés bővítése esetén építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 12 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

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

26. § 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.

27. § 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, zártosuló épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

## 20. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

28. § A tervezési területen belül az építési hely a telek egésze.

## 21. Melléképitmények elhelyezése

29. § (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképitmények 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 melléképitmények helyezhetők el:

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

## VII. FEJEZET

### AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

## 22. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

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

## 23. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

31. § (1) A terület rendeltetésszerű használatának biztosításától független parkolóház vagy mélygarázs nem helyezhető el.

(2) 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**

**VIII. FEJEZET**  
**KÜLÖNLEGES TERÜLET**

**24. Egészségügyi területre vonatkozó általános előírások (K-Eü)**

32. § (1) Az építési övezet területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

33. § A K-Eü jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

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

**IX. FEJEZET**  
**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

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

34. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, valamint a kiszolgáló utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezeten belül forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút a Kékgolyó utca, valamint a Ráth György utca.

(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.

NEGYEDIK RÉSZ  
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26. Záró rendelkezések

35. § (1) A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

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

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

„(1...)A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt területére.”

.....  
dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

.....  
Pokorni Zoltán  
polgármester



## 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

### 1. Egészségügyi terület (K-Eü)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <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)
5.	K-EÜ-XXI	10 000	-	-	SZ	35	35*	60	1,5	0,50	4,5	25,0

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

**3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása**

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden 2 vendégszobája után
4.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
5.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után
6.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup>: a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet 42. § (10) figyelembe vételével

**4. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása**

s.sz.	Funkció	A
1.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
2.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
3.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
4.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db



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

Helyi – fővárosi – védett épület:

