

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
18/2021. (V. 28.) önkormányzati rendelete
az Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – a Képviselő-testületnek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása 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 RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet területi hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék **Magyar Jakobinusok tere – Alkotás utca – Kiss János altábornagy utca – Ugocsa utca – Királyhágó tér – Németvölgyi út – Kékgolyó 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 és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

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

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

1. *Angolakna*: Az épület földfelszín alatti, de ablakkal rendelkező helységeinek megvilágítására szolgáló akna, mely az ablak előtt a terepszint alá süllyesztve helyezkedik el. Segítségével a helyiség szellőztethető illetve bizonyos fokú természetes megvilágítás érhető el.
2. *Apartmanház*: olyan szállás jellegű épület, amelyben az ágyak több mint 80 %-a berendezett és felszerelt háló és nappali szobával, valamint konyhával rendelkező apartmanban található.
3. *Eredeti építéskori állapot*: Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
4. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.

5. *Gyalogos út:* A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
6. *Intenzív zöldtető:* Legalább 40 cm termőréteg vastagságú, gypszinten zárt, cserje vagy lombkoronaszinttel, illetve ezek együttesével is rendelkező, növényekkel borított tetőker, mely emberi tartózkodásra alkalmas.
7. *Kapubehajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
8. *Kiszolgáló épület:* a főrendeltetés kiegészítésére szolgáló épület.
9. *Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal:* olyan vonal, amelyen az épület adott homlokzati hosszának minimum 70%-ának kell állnia úgy, hogy takaratlan tűzfal ne alakuljon ki.
10. *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.
11. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a műszakilag szükséges kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
12. *Terepszint alatti beépítés:* a telken álló épület csatlakozó terepszinthez viszonyított 1,00 m alatti részeinek vízszintes vetületi területe.
13. *Útcsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
14. *Vendéglátó terasz:* Épület vendéglátási egységéhez tartozó kültéri fogyasztótér.
15. *Védett épület:* A műemlék és a helyi védett épületek gyűjtőfogalma.
16. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között 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.)

II.FEJEZET

FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

3. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

3. § (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 növelhető¹.

¹ ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

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

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

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

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

4. § (1) Az 1. mellékleten jelölt Közterület zöldfelületként megtartandó területének legfeljebb 30%-án létesíthető burkolt felület.

(2) Az 1. mellékleten Fásított köztér 50%-os zöldfelületi mértékkel, valamint Fásított köztér 25%-os zöldfelületi mértékkel jelölt területeken az előírt mértékű zöldfelület létesítendő és a területen kizárólag a pihenés, testedzés, ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei helyezhetők el. A jelölt területen belül annyi lombos fát kell telepíteni, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson.

(3) Az 1. mellékleten jelölt Szerkezeti jelentőségű megtartandó fasor egyedeinek kivágása csak a fás szárú növények védelméről szóló kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

5. A terepalakításra vonatkozó előírások

5. § (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, vagy eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.

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

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

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

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

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

6. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

6. § (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 legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító felszíni parkolók esetében kizárólag szilárd burkolat, az ennél kevesebb kapacitásúak esetében víz- és légáteresztő burkolat is alkalmazható.

(4) Veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

7. A zöldfelületek kialakítása

7. § (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a fás szárú növények védelméről szóló kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

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

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek telkének kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív 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 m szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

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

(6) Az *1. mellékleten* jelölt Kötelezően kialakítandó zöldfelület területének legfeljebb 25%-án létesíthető burkolt felület. A jelölt területen kizárólag kerti építmények helyezhetők el.

8. Közművekre 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 közcsonnával ellátott területen.

(2) Mind a tisztított, mind a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása tilos.

9. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

10. § (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül nem lehet elszikkasztani.

(2) Amennyiben a csapadékvizek tárolását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-

menyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetőek.

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 m²-e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.

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

10. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

12. § Új önálló üzemanyagtöltő állomás és autómosó 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 építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

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

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

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

a) a KÖu jelű övezetek és a 3. melléklet szerinti 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 2,0 méter,

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

IV.FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

12. Telekalakítás

15. § Nyúlványos telek nem alakítható ki.

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

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon, kivéve ahol azt az 1. melléklet jelöli. Az így kialakuló teljes telekre az építési övezetben előírt Telek kialakítható legkisebb telekterülete a mérvadó.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

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

18. § Új épületet elhelyezni csak a kötelező szabályozás végrehajtása után lehet.

V.FEJEZET

A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

13. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

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

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

(3) A KÖu-3, KÖu-4 övezetek területén – a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával az ingatlantól 300 méter 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 métert,

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

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

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

(5) Óvodák és általános iskolák rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóinak 50%-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként kell kialakítani.

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

14. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

20. § (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 vendégzobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,

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

(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 és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) A keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 méter 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.

15. Tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

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

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

16. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások

22. § (1) Új építmény önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget a 5. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.

(2) A kerékpárok tárolásához az épületen belüli elhelyezésnél akadálymentesen megközelíthető, földszinti vagy ahhoz közeli helyiség szükséges.

17. Magánutakra vonatkozó előírások

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

18. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

24. § (1) Építési telek közúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén 300 férőhely parkoló kapacitás alatt egy közös ki- és bejárat elegendő,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

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

19. A légiközlekedésre vonatkozó előírások

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

VI.FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

20. A beépítésre vonatkozó általános előírások

26. § (1) Meglévő beépítés bővítése esetén építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 12 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan, építési helyen kívül is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,

b) terepszint alatti gépjármű tároló,

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

d) kerítés,

e) hulladéktartály-tároló,

f) közmű-becsatlakozási műtárgy,

g) előlépcső,

h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,

i) garázst kiszolgáló alagút, és

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.

27. § 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.

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

a) a 15 m² alapterületet meg nem haladó,

b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló,

c) áthelyezett

gépjárműtároló helyiség esetében.

(2) A Bösörényi úttal határos ingatlanok esetében az épületek utcai homlokzatáról nyíló meglévő garázsok rendeltetése kizárólag kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkcióra változtatható meg.

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

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

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

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

21. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

31. § (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 tervtanácsi vélemény, vagy főépítési konzultáció alapján lehet eltérni

- a) az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében,
- b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,
- c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,
- d) több épület elhelyezése esetén,
- e) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,
- f) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,
- g) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
- h) meglévő épület bővítése esetén,
- i) 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.

(5) Ha az 1. melléklet nem jelöl építési helyet, az elő-, és hátsókert méretét az építési övezetre egyéb jogszabályban előírtaknak megfelelően kell kialakítani.

22. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások

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

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

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

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

(5) Zárt sorú tömbökön belül telekhatárokon áthúzódó, terepszint alatti teremgarázs létesíthető.

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

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

(2) Védett épület esetében emeletráépítés, közterület felőli tetőkiemelés csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében lehetséges.

- 35. §** A 2. mellékletben előírt párkánymagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ha
- a) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb és
 - b) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja. Mely esetben a párkánymagasság az épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagasságának értéke lehet.

23. Melléképítmények elhelyezése

- 36. §** (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály tároló,
 - c) 20 m² összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
 - d) komposztáló
 - e) zászlótartó oszlop.
- (2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) komposztáló és
 - e) zászlótartó oszlop.
- (3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m² alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie.

VII.FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

24. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

- 37. §** Sport- és haszonállat tartására szolgálóól, állatkifutó nem helyezhető el.

25. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

- 38. §** Önálló, közhasználatú építményként kialakított mélygarázs létesíthető különböző övezetek alatt átnyúlóan is.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII.FEJEZET

NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Ln)

26. Nagyvárosias lakóterületek általános előírásai (Ln)

39. § (1) Az Ln jelű építési övezetekben új épület elhelyezésekor egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

(2) Az Ln jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 19. § bekezdés figyelembevételével.

(3) Az Ln jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (2) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

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

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

40. § Az Ln-1 jelű építési övezetekben

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

rendeltetés helyezhető el.

41. § (1) Ln-1 jelű építési övezetekben legfeljebb 4000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

(2) Az Ln-1 jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetés csak a pincészinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken létesíthető.

(3) Az Ln-1/K-4 jelű építési övezetben az épület bruttó szintterületének legalább 50 %-án kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezendő el.

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

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

43. § (1) Az Ln-2 jelű építési övezetekben

- a) lakó
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,

- e) szállás jellegű,
- f) igazgatás, iroda és
- g) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az Ln-2 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

(3) Az Ln-2 jelű építési övezetekben legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

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

29. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) építési övezetei

45. § Az Ln-3 jelű építési övezetben

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

46. § (1) Az Ln-3/K-1 jelű építési övezet a hegyvidéki, telepszerűen beépült, az épületekhez tartozó közös zöldfelülettel rendelkező lakóterület része.

(2) Az Ln-3/K1 jelű építési övezetben az egyes épületek szintterületének legalább 75%-a csak lakó rendeltetésű lehet.

47. § (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Ln-3/K1 jelű építési övezetben a 250 m²-t.

(2) Az Ln-3/K-1 jelű építési övezetben kereskedelmi rendeltetés csak a pincszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken létesíthető.

48. § Az Ln-3 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

IX.FEJEZET

INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)

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

49. § (1) A Vi-2 jelű építési övezetben

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport
- rendeltetés helyezhető el.

(2) Lakás az építési övezet területén nem helyezhető el, meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

50. § (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(2) Vi-2/K-1 jelű építési övezetben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület, porta épület kivételével nem helyezhető el. Porta épület az *1. mellékleten* jelölt Építési helyen kívül is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben létesített tetőterek legalább kétharmadát legalább intenzív zöldtetőként kell kialakítani.

(4) A Vi-2/K-1 építési övezetben angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges szabad nyílás mérete 4,0 méternél nagyobb nem lehet.

51. § Az ingatlanon kialakított, a fő rendeltetést kiszolgáló vendéglátó rendeltetés esetén gépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

52. § A Vi-2/K-1 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 4. pontja* tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

X.FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

31. Közlekedési területek általános előírásai

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

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

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

(2) A közlekedési területeken legfeljebb 25 m² alapterületű építmény helyezhető el.

(3) A közlekedési területek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

32. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

55. § (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervízútjainak, 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) A KÖu-3 övezetek területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.

(3) A KÖu-3 jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 55. § figyelembevételével.

33. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

56. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, 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) A KÖu-4 jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 55. § figyelembevételével.

34. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

57. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) 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) A forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutakat a 3. melléklet tartalmazza.

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

(4) A Kt-Kk jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 55. § figyelembevételével.

XI.FEJEZET

FÁSÍTOTT KÖZTEREK

35. Fásított közterek területe (Kt-Fk)

- 58. §** (1) Az övezetbe a nagyarányú burkolt felülettel rendelkező gyalogos terek tartoznak.
- (2) Az övezet területén kizárólag a pihenés, testedzés, ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén annyi lombos fát kell telepíteni, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson.

NEGYEDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

36. Hatálybalépés

- 59. §** (1) A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

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

„(1s) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek Magyar Jakobinusok tere – Alkotás utca – Kiss János altábornagy utca – Ugocsa utca – Királyhágó tér – Németvölgyi út – Kékgolyó utca által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2021. május 28.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző




Pokorni Zoltán
polgármester



2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

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

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

S: Saroktelek esetén alkalmazható

T: Tetőtér beépítés és emeletráépítés esetén alkalmazható

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

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

3. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-3/K-1	1000	-	-	SZ	40	40	80	2,5	1,0	12,5	24

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/K-1	10000	-	-	SZ	35	35	50	1,25	0,5	7,5	21,0

5. Fásított köztér területe (Kt-Fk)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Kt-Fk/K-1	-	-	-	SZ	0	50	-	-	-	-	-

6. Közlekedési területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	KÖu-3	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	3,0
3.	KÚu-4	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	3,0
4.	Kt-Kk	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	3,0

3. melléklet: Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak:

	A
1.	Ráth György utca
2.	Ugocsa utca

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

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ¹
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ¹
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden 2 vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 20 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 20 m ² 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 ² nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után
12.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
13.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után
14.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség
15.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után
16.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
17.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után

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

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

Egy kerékpár elhelyezését kell biztosítani:

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