

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testület

26/2017. (V. 26.)¹ önkormányzati rendelete

a Papírgyár utca – HÉV pálya – Ürömi út – Pusztakúti út – Róza köz – Valéria utca – Körös utca – 61667 hrsz. alatti ingatlan déli határa által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 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:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

A III. Papírgyár utca – HÉV pálya – Ürömi út – Pusztakúti út – Róza köz – Valéria utca – Körös utca – 61667 hrsz. alatti ingatlan déli határa által határolt területen (a továbbiakban: a területen) területet építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet rendelkezései, a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) és jelen rendelet együttes alkalmazásával szabad.

2. Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. Áttört mellvéd, kerítés:

a mellvéd, vagy kerítés teljes felületéhez viszonyított merőleges vetítéssel megállapítható áttörtség, átláthatóság aránya, amit a szerkezeti elemek között a levegő számára szabad mozgást biztosító, a sem szilárd, sem lágy anyaggal nem takart felületének százalékos mértéke jellemez.

2. Építési hely terepszint alatt beépíthető része:

az építési hely terepszint alatti építmény(rész)ek elhelyezésére kijelölt része, ahol a rendezett terepszint fölé legfeljebb a megközelítéshez és a biztonságos üzemeltetéshez szükséges

¹ elfogadva: 2017. május 25.

- építmény(rész)ek (különösen lift, lépcső, gépészet, szellőző, katasztrófavédelem), berendezések emelkedhetnek, a megengedett legnagyobb beépítettség keretei között.
3. Közhasználat céljára átadható magánút:
az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon, útként bejegyzett, Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatával (a továbbiakban: önkormányzat) kötött külön megállapodásban rögzített feltételekkel kialakított magánút. Magánutat kialakítani a rendeltetésének megfelelő, műszakilag szükséges legkisebb szélességgel szabad; az övezeti előírásoknak a kialakítható legkisebb telekméretekre vonatkozó rendelkezéseit nem kell alkalmazni. Magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
 4. Közvetlen környezet:
a csatlakozó szomszédos építési telkek, az e telkekkel szemben a közterület túlsó oldalán fekvő telkek alkotta terület.
 5. Lapostető:
a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.
 6. Létesítmény:
a telkek és a rajta lévő, azon elhelyezhető építmények együtt.
 7. Mezzanine szint:
egységes építészeti motívumokkal – nyílás, boltív – összefogott, belső szint, félemelet, a földszinti nyíláson belül megjelenő szint, galériaszint.
 8. Portál:
épület, rendeltetési egység bejáratával, kirakattal, cégérrel, cégfelirattal egységesen kialakított, a közterület, közhasználat céljára átadott terület, magánút felé megnyitott homlokzat(szakasz)a.
 9. Szintterületi mutató (STM):
a telken létesíthető összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes létesíthető bruttó szintterület értéke az általános szintterületi mutató (SMÁ) és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető járműtárolók elhelyezésére megengedett, valamint a megközelítéshez szükséges területek beszámításával meghatározott parkolási szintterületi mutató (SMP) összege; $STM = SMÁ + SMP$.
 10. Támfal:
lejtős terepben a szintkülönbséget áthidaló, a földtömeget megtartó, közel függőleges építmény.
 11. Telek be nem építhető része:
a telek szabályozási tervben lehatárolt része, ahol övezeti előírás hiányában a telek beépítési mértékébe beszámító építmények nem helyezhetők el, de az elő-, oldal- és hátsókertben megengedett műtárgyak, melléképítmények, az egyéb előírások keretei között út- és térburkolatok elhelyezhetők.
 12. Telek közhasználat céljára átadható része:
a telek – az önkormányzattal kötött külön szerződésben rögzített feltételekkel – közhasználatra megnyitható része.
 13. Tetőemelet (épület tetőterasszal kialakított felső szintje, „hátrahúzott emelet”, „penthouse”):
az épület irányába 4 m magasságig emelkedő 45 fokos ferde sík fölé legfeljebb az építménymagasság előírásainak megfelelő mértékig nyúló emelet. A tetőemeleltre egyéb vonatkozásokban a tetőtérre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
 14. Zárt sorú beépítési módú telek építési helyének 45 fokos elméleti határvonala:
az építési hely terepszint felett is beépíthető területe: a közbenső telek homlokvonala és a szomszédos épületek hátsókert felőli homlokzatsíkjától a telekbelső felé mért 12-15 m-es távolságban az oldalsó telekhatároktól a telek középvonala felé húzott két 45 fokos elméleti vonal által lehatárolt terület.

3. A Kerületi Építési Szabályzat részei

3.§

A Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) mellékletei az alábbiak:

- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv (M=1:1000 m.a.),
- c) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei,
- c) 3. melléklet: Ábrák a homlokzatmagasság számításához és a parkolók kialakításához

II. FEJEZET

A FIZIKAI (ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI) KÖRNYEZET VÉDELME

4. Településkép alakítására és védelmére vonatkozó rendelkezések

4.§

(1) A területi egység építészeti karakterének megteremtésére, a kialakult karakter megőrzése érdekében új épület létesítése, meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a városképi illeszkedést biztosítani kell.

(2) Épület közterületről látható homlokzatán

a) nyílászárók felújítása esetén – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – csak a meglévő nyílászárók eredeti színei alkalmazhatóak, az eredeti osztásrend megtartásával.

b) a portálokat úgy kell kialakítani, hogy azok üvegfelülete ne legyen letakarva; az épületek kirakatainak üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal - fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel vagy más dekorációs felülettel - takarni nem szabad, a kirakatportálok külső térelhatároló üvegfelületein feliratok, reklámok és hirdetések nem helyezhetők el.

(3) A kirakatportálok külső térelhatároló üvegfelületein homokfúvott vagy matt, átlátszatlan üvegfelület a kirakat üvegfelületének legfeljebb 30%-án alkalmazható.

(4) Az üzletportálokat védő biztonsági berendezés csak átlátható rácsszerkezetként alakítható ki, újonnan kialakított üzletportálnál vasredőny nem alkalmazható.

(5) A területen az épületek homlokzatán (tetőidomán, falán, tűzfalán, üvegfelületein), az épületek közötti átfesztésen, közműberendezéseken, közterület felőli kerítéseken, támfalakon, előkertekben hirdetés, reklám, reklámhordozó jogszabály rendelkezése hiányában – méretétől függetlenül - nem helyezhető el. A tilalom nem vonatkozik az épülettel egyidejűleg tervezett és engedélyezett reklám, reklámhordozó szerkezet elhelyezésére.

(6) Cégér, cégfelirat, cégtabla – épületen, épületrészen – csak az épület építészeti megjelenéséhez illeszkedve helyezhető el.

(7) Cégtábla és reklámtábla elhelyezése a földszintet, és a mezzanine szintet – az építészeti motívumokkal összehangoltan –, az emelettől elválasztó sávban történhet. Épületenként, nem lakás célú rendeltetési egységenként legfeljebb 1-1 db függőleges konzolos reklám is elhelyezhető, melynek mérete összességében nem haladhatja meg az adott (tetőidom vetületi felülete nélküli) homlokzat területének 1%-át.

(8) Cégeket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához úgy, hogy illeszkedjen az épület építészeti részletképzéséhez, színezéséhez. Ha cégeket és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem megengedett.

(9) A homlokzati falsíkon csak önálló betűkből álló, szerelt vagy festett cégfelirat helyezhető el a kirakatportálok szerkezetén kívül. Ha az épület építészeti kialakítása lehetővé teszi, megengedhető a falra festett cégér kialakítása is.

(10) Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégeket kialakításánál a kábeleket a falon belül kell vezetni, a betűket külön összefogó tartószerkezet a homlokzati síkon kívül nem helyezhető el.

(11) A falsíkon elhelyezett cégeket

- a) a homlokzati síkból kiemelkedő épületszobrászati elemektől legalább 3,0 m-nél,
- b) az utcanévtábláktól legalább 1,5 m-nél nagyobb távolságban helyezhetők csak el.

(12) A falsíkra merőleges cégér

a) legfeljebb a földszinti és kivételesen az első emeletszint magasságában helyezhető el a közúti úrszelvény szabadon hagyásával, a szomszéd épület határfalától legalább 1,5 m-re úgy, hogy a felső emeleti szintek és a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja.

b) mérete nem lehet nagyobb

- 1. falsíkra merőleges egyoldali felülete $0,5 \text{ m}^2$ -nél,
- 2. magassága 1,5 m-nél,
- 3. a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 1,0 m-nél, 16 m-nél szélesebb közterület esetében 1,5 m-nél,
- 4. szerkezeti vastagsága 0,3 m-nél.

(13) Táblaszerűen kialakított cégér felülete nem haladhatja meg a $2,5 \text{ m}^2$ -t.

(14) Hirdetési- és reklámcélú szerkezetet, reklámberendezést a területen – a megengedett áttört fényreklámok, világító céglogók, továbbá az önkormányzat közigazgatási területén hirdető berendezések, hirdetések és reklámok elhelyezésének rendjéről szóló önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: reklámrendelet) szabályozottak figyelembevételével - az épületek közterületről látható

a) homlokzatain,

b) tűzfalain,

c) tetőzetén

nem szabad elhelyezni.

(15) Reklámcélú védőháló, illetve ponyva – az építés, felújítás ideje alatt, de évente legfeljebb 6 hónapos időtartamra - épületállványon elhelyezhető amennyiben azt más jogszabály nem tiltja. A felületen legfeljebb egy önálló reklámhirdetés és az építkezésre vonatkozó tájékoztatás, épületterv, látványterv tüntethető fel.

(16) Átfeszítés, épületre kihelyezett molinó, $20,0 \text{ m}^2$ -nél nagyobb transzparens csak idegenforgalmi, tudományos és kulturális, továbbá nemzeti eseményekhez kötötten, meghatározott időre helyezhető ki, a városképi szempontok érvényesítésével.

(17) A területen óriásplakát tartó-, hordozó-berendezése, önálló reklámtartó építmény nem helyezhető el.

(18) Falfestmények nem létesíthetők az építmények közterületről is látható homlokzatain, a tűzfalakon és műtárgyak felületén. Kivételt képez ez alól a zavaró tűzfalak felületképzésénél a vakhomlokzatot ábrázoló, és az önkormányzati tervtanács által véleményezett falfestmény.

(19) Üzleti árnyékoló ernyőszerkezet - annak ponyvafelületét is beleértve - nem tartalmazhat reklámot, hirdetést az üzlet profilját jelző logó kivételével.

(20) A kirakat-árnyékoló tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell elhelyezni.

(21) Az épületek közterület felőli homlokzatain – beleértve a közterületre néző tetőzetet is – parabolaantennát, légkondicionáló berendezést, valamint egyéb technikai berendezést – az a)-d) pontok figyelembe vételével – elhelyezni nem szabad.

a) Légkondicionáló berendezés kondenzvíz elvezetése a homlokzaton kívülre nem vezethető; elhelyezésekor biztosítani kell, hogy a meleg levegő a szomszédos épületek, rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatának zavarása nélkül elvezethető legyen, továbbá a berendezés zajkibocsátása megfeleljen a zajvédelmi előírásoknak.

b) Parabolaantenna, mobiltelefon átjátszó berendezés a homlokzaton nem, de épületek lapostetőin elhelyezhető.

c) Parapet konvektor kivezetés a homlokzatokon nem létesíthető, ha az a meglévő épületszobrászati részletek, gipsz-stukkó, falfestmény, mozaik megszüntetését, roncsolását eredményezné.

d) Napkollektort a homlokzat falfelületein, valamint a zárt sorú beépítési módú területeken a kétszintesnél alacsonyabb épületeken a közterületről is látható módon alkalmazni nem lehet.

(22) Árusító automata berendezés a közterület felől is láthatóan nem helyezhető el. Bankjegy automata berendezés csak a falsíkba építetten vagy a kirakatportálba szerelten létesíthető. Jellegzetes épületszobrászati elemtől (különösen kapuzatot díszítő szobor, díszítés) a bankjegy automata telepítési távolsága legalább 5 m legyen.

5. Közművesítettség

5.§

(1) A területen építmény csak teljes közművesítettséggel helyezhető el.

(2) A területen légvezeték – kivéve, ha jogszabály kifejezetten megengedi vagy előírja – csak építési terület és ideiglenes építmény ellátására, az építés idejére, ideiglenesen létesíthető.

A közművek felújítása, átalakítása, bővítése esetén a meglévő légvezeték meg kell szüntetni. Az épületek, rendeltetési egységek bekötéseit is földkábelrel kell megoldani.

(3) A területen lévő felhagyott közművezetéseket meg kell szüntetni, a föld alól ki kell bontani.

6. Zöldfelületek

6.§

(1) Az építési telkeken az előkert 3 m széles sávjában a meglévő fás növényállományt meg kell őrizni, a meglévő fás növényállomány megfelelő fenntartásával, kiegészítésével, cseréjével vagy új növényzettel telepített sáv kialakításával, kivéve, ahol az övezeti előírások vagy a szabályozási terv alapján

- a) nem kell előkertet kialakítani,
- b) az előkert közhasználat céljára átadható,
- c) az előkertben megengedett építmény elhelyezése esetén.

(2) A kivágott fa pótlásáról az érintett terület tulajdonosának kell gondoskodnia. A pótlás során annyi előnevelt, kertészeti faiskolából származó fát kell ültetni, hogy azok törzsmérőjének összege a kivágott fák törzsmérője összegének 1,5-szöröse legyen. A törzsmérőt a föld felszínétől 1,0 m magasságban kell mérni.

7. A föld védelme

7.§

A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a vonatkozó jogszabály alapján: "A" különösen érzékeny területek. Intézkedési szennyezettségi határérték $C_i=C_1$.

8. A levegő védelme

8.§

(1) A terület Budapest és környéke agglomerációs zónába tartozik, ahol a külön jogszabályban szennyező-anyagonként meghatározott határértékek alatti kibocsátású új pontforrások és felületi szennyező források helyezhetők el, és üzemeltethetők.

(2) A határértékkal nem szabályozott aroma, illat, szag (a továbbiakban együtt: bűz) kibocsátást megfelelő berendezéssel, eszközzel, eljárással csökkenteni kell oly módon, hogy az a telekhatáron se legyen érezhető.

9. A vizek védelme

9.§

(1) A területen keletkező csapadék- és csurgalék vizek megfelelő elvezetéséről gondoskodni kell.

(2) A terület topográfiai adottsága alapján a felszín alatti építési tevékenységnél figyelembe kell venni a területen előforduló rétegvizek várható jelenlétét. Terepszint alatti építmény elhelyezésénél a rétegvizek szakszerű tovább vezetését meg kell oldani.

(3) A csapadékvizek összegyűjtésére és újrahasznosítására (különösen öntözés, locsolás, "szürke víz") szolgáló terepszint alatti tartály a területen bárhol elhelyezhető az előírások keretei között.

10. A telekalakítás helyi szabályai

10.§

(1) A területen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(2) Különböző övezetekbe sorolt telkek egyesítése esetén a különböző övezetekbe sorolt területeket az övezeti előírásoknak megfelelően, külön kell kezelni, mintha az övezethatár telekhatár lenne.

(3) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területsáv előkertnek számít, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(4) Közterületi szabályozási vonal végrehajtása érdekében szükséges telekalakítás során a telek területi, szélességi és mélységi mérete eltérő lehet az övezetben, építési övezetben meghatározottól.

11. Közterületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

11.§

(1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építmény(rész)eket – a külön jogszabályban megengedett, a közlekedési és közműterületeken elhelyezhető, továbbá az övezeti előírásokban megengedett kivételével – elhelyezni nem szabad.

(2) Akadálymentesítésre szolgáló építmény – az egyéb előírások keretei között – elhelyezhető.

(3) A közterületeket csak a szükséges mértékű burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket - ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák - fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

(4) Az utcák legalább egyik oldalán a környezethez illő, a környezeti ártalmakat jól tűrő fasor telepítéséről – meglévő fasor esetén annak pótlásáról - kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.

12. Magánút kialakítására vonatkozó rendelkezések

12.§

(1) A magánút legkisebb szélességének meghatározása során biztosítani kell:

a) a használati módnak – gyalogos, gépkocsi, vegyes – megfelelő burkolt felület,

b) a közvilágítás,

c) legalább az egyik oldalon fasor kihelyezésének,

d) 30 m-nél hosszabb zsákutca esetén vagy egyéb indokolt esetben a gépjárművek visszafordulásának helyigényét;

e) közúthoz csatlakozó, útszakasz esetében a magánút és a közterület telkeinek együttes szélessége – a keresztmetszeti elemek elhelyezhetőségét igazoló keresztmetszet hiányában – legalább 5,5 m legyen. A gyalogos-, kerékpáros forgalomra és nem rendszeres gépkocsi közlekedésre szolgáló út legkisebb szélessége legalább a szabályozási tervben jelölt legyen.

(2) Magánutat megszüntetni csak akkor szabad, ha az arról feltárt építési telek továbbra is megfelel az építési telek követelményeinek.

13. Pavilonok, vendéglátó teraszok

13.§

(1) Pavilon, pavilon-jellegű építmény a területen nem helyezhető el.

(2) A telek közhasználat céljára átadható részén vendéglátó terasz elhelyezhető.

- (3) Vendéglátó teraszok csak akkor létesíthetők a közterületi járdákon, ha
- a) a terasz által elfoglalt terület miatt visszamaradó gyalogos járőfelület szélessége nem lesz kisebb az eredeti szélesség felénél, és
 - b) a forgalmi és gyűjtőutak menti járdákon legalább 2 m, az egyéb közterületi járdákon legalább 1,5 m egybefüggő akadálymentes gyalogos járőfelület biztosított, és
 - c) az épülethomlokzattal párhuzamos mérete nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességének mértékét, és
 - d) ha kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése biztosított, és
 - e) ha a kialakítandó vendéglátó terasz felől az épület földszintjén, magasföldszintjén nincs lakás, kivéve, ha a lakás a vendéglátó egység tulajdonosának tulajdonában van.

(4) Vendéglátóteraszok üvegezett, zárt módon nem létesíthetők, de az épület színezésével összhangban lévő reklámmentes vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetők.

14. Egyéb építmények

14.§

(1) Lakókocsi, lakókocsi jellegű mobil árusítóhely, utánfutó – rendeltetéstől eltérő használat esetén – közterületen, közterületről látható helyen nem helyezhető el, kivétel a rendezvényhez kötött, a rendezvény teljes időtartamára – a rendezvény időszakára, rendelkezés hiányában, az azt megelőző és követő legfeljebb 5 napra – történő elhelyezés.

(2) A területen

- a) hulladékudvar nem helyezhető el,
- b) önálló hulladéktároló építmény, -tartály – a közterületi hulladéktároló tartály kivételével – csak kerítéssel vagy támfallal egybeépítve létesíthető.

III. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSI MÓDOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

15. Szabadonálló beépítési mód

15.§

A szabadonálló beépítési módú építési övezetek esetében síknak tekinthető, legfeljebb 5%-os lejtésű terepen az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, és a pinceszinten kialakított, épületkontúron túl kinyúló mélygarázs feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 m-t. Az előkert, oldalkert, hátsókert 3 m-es területi sávjában a terepszint alatti építmény talajtakarással együtt sem emelkedhet a szomszédos eredeti terepsatlakozás fölé 1,0 m-rel nagyobb mértékben.

16. Zárt sorú beépítési mód

16.§

(1) Zárt sorú beépítési módú területen

- a) új épületet – épületköz kivételével – a szomszédos épület közterület felől látható tűzfalának takarásával szabad elhelyezni.
- b) kötelező építési vonalként kell értelmezni a szabályozási tervben előírt kötelező csatlakozás vonalát.

- c) a telek közterületi határvonalán meghatározott építési határvonaltól az épület közterület felé néző homlokzati síkja, erkély, párkány külső élvonala kizárólag az emeleti szinteken térhet el.
- d) a telekhatáron kialakított épületcsatlakozásnál az épület homlokzati síkja – közhasználat céljára átadott terület, árkád, passzázs, gépkocsi behajtó kivételével – legalább 3,0 m-es szélességű sávban a telek homlokvonalának megfelelő építési vonal mentén legyen.
- e) függőfolyosó az épület közterület felőli homlokzatán nem létesíthető.

(2) A területen épületköz kialakítható. Az épületközbe erkély, zárterkély nem nyúlhat be.

(3) Zárt sorú beépítési mód esetén a lakóhelyiségek legkisebb padlószint magassága legalább 3,0 m, előkert kialakítás esetén - ha annak mérete 5 m-nél kisebb - legalább 1,5 m legyen. 5 m-nél nagyobb előkert esetén a lakószint padlómagassága nem korlátozott.

(4) Már keretes jelleggel beépült szomszédos telek meglévő épületének a telekhatárnál csatlakozó hátsó élvonalához képest az új épület legfeljebb 1,0 m-re nyúlhat túl a telekbelső felé, az adott homlokzatszakasz legalább 3,0 m széles sávjában. Amennyiben a szomszédos épület mélysége nagyobb, mint 12 m, de 15 m-nél kisebb, akkor a zárt sorú beépítési módú telek építési helyének 45 fokos elméleti határvonala a szomszédos épület határfalától vehető figyelembe.

17. Építmények elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

17.§

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

(2) Az építési helyen kívül álló épület(rész)eken állagmegőrzési, felújítási, korszerűsítési építési munkák végezhetők, de a szintterületük nem növelhető és elbontásuk esetén azok vissza nem építhetők.

(3) Az építési határvonalon – az előkert és az oldalkert előírt legkisebb méretén belül – épületrész a jogszabályban megengedetteken túlmenően nem nyúlhat, kivétel az építmény alagsori vagy pinceszintű megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala, de gépjármű közlekedésre szolgáló építmény csak egy oldalkertben helyezhető el.

(4) Támfal a telekhatáron nem nyúlhat túl.

(5) Az előkert méretét a szabályozási terv ábrázolja.

(6) A hátsó kertben a melléképítmények közül kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, kerti építmény, állatkifutó és komposztáló a szükséges védőtávolságok megtartásával, de csak a telekhatároktól legalább 1 m-re helyezhető el.

IV. FEJEZET
ÉPÍTMÉNYEK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK
18. A fő rendeltetésnek megfelelő építményekre vonatkozó rendelkezések

18.§

- (1) A lakosság nyugalmanak biztosítása érdekében a környezetet zavaró hatású tevékenységre szolgáló új építmény nem helyezhető el, meglévő bővítése, átalakítása, vagy meglévő épület használati módja ilyen célra nem változtatható meg.
- (2) A területen üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (3) A területen autómosó más rendeltetési egység részeként sem helyezhető el.
- (4) A területen bruttó 4.000 m² össz-szintterületet meghaladó méretű bevásárlóközpontot, és kiskereskedelmi rendeltetési egységeket magában foglaló építményt – övezeti előírás rendelkezése hiányában – elhelyezni nem szabad.
- (5) Kereskedelmi, raktározási célú helyiségeket is magába foglaló építmény a rakodási zaj elleni megfelelő védelemmel – zárt és fedett rakodóudvarral, vagy méretezett védőtávolság kialakításával – létesíthető.
- (6) Épület közterületről látható homlokzatán (tetőzetén)
- a) a tetősíkból ablak elhelyezhető
 - b) nem alkalmazható
- 1. a magastető tömegét tagoló, megbontó, a tetősíkból kiemelkedő felépítménnyel kialakított tetőtéri ablak
 - 2. két egymás feletti sorban elhelyezett tetőtéri ablak.
- (7) Az eredeti architektúra visszaállítása érdekében az eredeti tervekkel igazolt tetőidom visszaépítése a szabályzat alkalmazása szempontjából meglévő tetőnek, (tetőtérnek) tekintendő.
- (8) Új vagy átalakítandó magastetők hajlásszöge a környezethez történő illeszkedés érdekében legyen azonos a csatlakozó, illetve az épület közvetlen környezetében álló épületek tetősíkjának hajlásszögével.

19. Az épületek magasságára vonatkozó rendelkezések

19.§

- (1) Az épületek megengedett beépítési magasságát az övezeti előírások és a szabályozási terv együttes alkalmazásával kell meghatározni.
- (2) Ahol az övezetben, telken belül több előírt beépítési magasság érvényes, az épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagasságát a szabályozási terv rögzíti.

20. A kiszolgáló épületekre vonatkozó rendelkezések

20.§

(1) A fő rendeltetésre szolgáló épülettel össze nem épített, önálló kiszolgáló épület legnagyobb épületmagassága

a) járműtárolás, barkács-műhely, háztartással kapcsolatos tárolóépület esetén legfeljebb 3,0 m,

b) műterem esetén 4,5 m lehet.

(2) Kiszolgáló épület csak meglévő épület esetén, és csak akkor helyezhető el, ha a járműtárolás, vagy a tervezett funkció a meglévő épületben nem biztosítható. A kiszolgáló épületet a fő rendeltetést szolgáló épület fedésével azonos módon vagy ahhoz illeszkedve kell kialakítani.

(3) Sörgarázs közterületi telekhatáron nem helyezhető el.

21. A melléképítményekre vonatkozó rendelkezések

21.§

(1) A területen melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló, a kerítéssel, kapuval összeépítve, legfeljebb 2,50 m legnagyobb magassággal és legfeljebb 3m² alapterülettel,

c) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,

d) kerti építmény,

e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop.

(2) A területen az előkert előírt méretén belül – a külön jogszabály szerint el nem helyezhető építményeken túlmenően – nem helyezhető el a kerti építmények közül:

a) kerti épített tűzrakó hely, kerti grill,

b) kerti zuhanyozó,

c) kerti napkollektor,

d) lábonálló kerti tető

e) kerti fürdő- és úszómedence, továbbá

f) szabadon álló és melléképítménynek minősülő szélkerék, antenna oszlop.

(3) A területen mérnöki építmények (forrásfoglalás, vízműgépház, energia-átalakító, gáznyomás-szabályozó transzformátor, közművezetékek és műtárgyaik) - a műszakilag szükséges telekméretekkal – bármely övezet területén elhelyezhetők.

22. Kerítés létesítésére vonatkozó rendelkezések

22.§

(1) A kerítések – építési övezeti és övezeti előírás hiányában – az alábbiak szerint létesíthető:

a) A közterület felőli kerítés

1. maximális teljes magassága 1,80 m, melyből a lábazat legfeljebb 0,60 m magasságú lehet;
2. lábazatának felületképzése téglá, kő, műkő, vagy ezekkel burkolt egyéb tartószerkezet, továbbá esztétikus betonfelület, fagyálló lábazati vakolattal ellátott falszerkezet lehet.
3. áttörtsége legalább 50% kell, hogy legyen annak teljes magasságát figyelembe véve.

b) A fémanyagú vagy a kerítéspillérek közötti elhatároló szerkezet tekintetében áttörtnek számít

1. a hagyományos acél- és alumínium-kerítés, öntöttvas kerítés esetén (pálcás, díszítéssel vagy anélkül), az elemek között 8-12 cm közötti távolsággal,
2. az eltérő, átlagosan legalább 8,0 cm-es közökkel, ferdén illesztett, pálcás jellemzőkkel rendelkező fémkerítés, ahol a pálca nagyobbik keresztmetszeti értéke sem haladja meg az 1 cm-t,
3. a hálójellegű, vagy fonott fémkerítés legalább 5,0 cm-es sűrűségű fonással.

c) Saroktelek esetében – a közlekedési felületek megfelelő beláthatósága érdekében – a kerítéseket legalább a saroktól mért 5-5 m-es hosszban áttörten kell kialakítani, amennyiben az útpálya széle a kerítéstől 5,0 m-nél kisebb távolságra van.

(2) A szomszédos telkek közötti nem utcai kerítés legfeljebb 1,8 m magasságú lehet, amely tömör kialakítással (át nem látható módon) legfeljebb a következő eltérésekkel alakítható ki:

- a) legfeljebb 3,0 m-es szélességgel létesíthető egybefüggő tömör kerítésszakasz, és
- b) az ilyen szakaszok összesen nem haladhatják meg az adott egy-egy telekhatár hosszának 10%-át, és
- c) a kerítés előkerti szakaszán nem létesíthető.

(3) Támfal létesítése esetén, annak mellvédjeként kialakított magassági meghosszabbításra szolgáló tömör kerítés legfeljebb 0,90 m-rel lehet magasabb a támfal felső szintjénél.

(4) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül a kerítéseket teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani.

23. Tereprendezésre vonatkozó rendelkezések

23.§

(1) A területen a terepszint tereprendezéssel – övezeti előírás hiányában – legfeljebb 1,00 m-rel megváltoztatható, a felszíni vízelvezetés telken belüli megoldásával.

(2) A területen támfal a terepszint rendezése érdekében létesíthető.

(3) A telekhatáron támfal a csatlakozó telek beépíthetőségét, rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja.

(4) A telken belül – a tereprendezés részeként – legfeljebb 1,00 m magas támfal létesíthető.

(5) Terepszint alatti építmény a terepszint különbség áthidalására elhelyezhető.

(6) A beépítési magasságot a végleges, rendezett terepszinthez viszonyítva kell megállapítani.

(7) Az épület pinceszintje épületkontúron túlnyúló részének terepszint fölé nyúló magassága – övezeti előírás hiányában – akkor nem számítandó az építménymagasság értékéhez,

a) ha a kinyúló pinceszint zárófödeme és az ahhoz csatlakozó rendezett terepszint rézsűvel kerül kialakításra, melynek rézsűhajlása legalább 1:3 arányú (1. ábra), vagy

b) ha a pinceszint nem nyúlik túl az épületkontúron, és az épületkörüli járdavonalhoz a rendezett terep rézsűhajlása legalább 1:4 arányú (2. ábra) és

c) ha az a) és b) pont szerinti esetekben, az eredeti terepszint és a zárófödém szintkülönbsége (az 1. és a 2. ábrán: RM) nem haladja meg a 1,5 m-t.

(8) Az előkert, oldalkert, hátsókert 3 m-es területi sávjában – övezeti előírás hiányában – a terepszint alatti építmény talajtakarással együtt sem emelkedhet a szomszédos eredeti terepcsatlakozás fölé 0,5 m-rel nagyobb mértékben.

(8) Amennyiben a szabályozási terv a beépítési magasságot a telekhatáron vagy azon kívül meghatározott viszonyítási pont magasságához (un. viszonyítási ponthoz vagy felülethez) mérten határozza meg, ott a beépítési magasságot a viszonyítási ponthoz vagy felülethez mérten kell értelmezni.

24. A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések

24.§

(1) Az előkertben – ha azt övezeti előírás vagy a szabályozási terv rendelkezése nem tiltja – fásított felszíni parkoló létesíthető. Felszíni parkolók kialakításánál a főforgalmi út menti teleksávban, előkertben a parkolók legfeljebb 40%-a helyezhető el.

(2) Az új közterületi és telken belüli felszíni parkoló csak fásítottan létesíthető, mely során:

a) egyoldali merőleges vagy 45 fokos, vagy 60 fokos beállítás esetén: a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségnél minden 2,5, a parkolóterület szigetein való ültetésnél minden 3 darab,

b) egyoldali párhuzamos beállítás esetén: a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségnél 1,5, a parkolóterület parkolószigetein való ültetésnél minden 2 darab,

c) középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén: – melynek szélessége legalább 2,0 m kell, hogy legyen – minden 4 darab

megkezdett parkolóférőhely után, legalább 1db közepes növekedésű lombos fafaj telepítése kötelező (3. ábra).

(3) A területen a 3,5 t-önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyen gépjárműveket szállító gépjárművek számára – a Pusztakúti útról és a Róza köz felől feltárt telkek kivételével – parkolóterületet vagy garázst nem szabad elhelyezni.

(4) A telken belül az előírt számú lakásokhoz tartozó gépkocsi legalább 80%-át épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Az alapfokú egészségügyi-, oktatási- és egyéb közintézmények parkolói közterületen is elhelyezhetők.

(5) Amennyiben régészeti okból épületen belüli vagy terepszint alatti gépkocsitároló, garázs nem alakítható ki, abban az esetben és a korlátozással érintett mértékig a gépkocsik fásított felszíni parkolóban is elhelyezhetők a telken belül.

V. FEJEZET
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI
VEGYES TERÜLETEK

Vi-2-III

25. Intézmény területek építési övezetei

25.§

(1) A Vi-2-III jelű építési övezetek

a) telkein elhelyezett épületekben – övezeti előírás hiányában – az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

1. igazgatási rendeltetési egységek,
2. nevelési, oktatási rendeltetési egységek,
3. egészségügyi, szociális rendeltetési egységek,
4. iroda rendeltetési egységek,
5. kereskedelem, szolgáltatás,
6. szállás rendeltetési egységek,
7. kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetési egységek,
8. hitéleti rendeltetési egységek,
9. lakás rendeltetési egységek.

b) A Vi-2-III jelű építési övezet telkein, ahol az övezeti előírások lehetővé teszik az alábbi rendeltetések önállóan is elhelyezhetők:

1. nem zavaró hatású kézműipari rendeltetési egységek,
2. források kitermelésének építményei, rendeltetési egységei – beleértve a palackozó üzemet.

c) A Vi-2-III jelű építési övezetekre vonatkozó jellemzőket a 2. melléklet táblázatának alkalmazásával kell meghatározni.

(2) Vi-2-III-01 jelű építési övezet

a) A Vi-2-III-01 jelű zártosorú beépítési módú építési övezet telkein elhelyezett épületekben

1. nem zavaró hatású kézműipari rendeltetési egységek,
 2. összesen legfeljebb 4.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú funkciók,
- is elhelyezhetők.

b) Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű önálló épület nem helyezhető el.

(3) Vi-2-III-02 jelű építési övezet

A Vi-2-III-02 jelű szabadonálló beépítési módú építési övezet telkein elhelyezett épületekben

1. nem zavaró hatású kézműipari rendeltetési egységek,
 2. összesen legfeljebb 1.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú funkciók,
 3. források kitermelésének építményei, rendeltetési egységei – beleértve a palackozó üzemet is
- elhelyezhetők.

b) Az építési övezet területén

1. lakás – telkenként egy szolgálati lakás kivételével –,
 2. az épületeket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű önálló épület
- nem helyezhető el.

(4) Vi-2-III-03 jelű építési övezet

- a) A Vi-2-III-03 jelű szabadonálló beépítési módú építési övezet telkein elhelyezett épületekben összesen legfeljebb 4.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú funkciók elhelyezhetők.
- b) Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű önálló épület nem helyezhető el.
- c) A HÉV vonala felé lakóhelyiség nem nyitható.

(5) Vi-2-III-04 jelű építési övezet

A Vi-2-III-04 jelű szabadonálló beépítési módú építési övezet területén

- 1. lakás – telkenként egy szolgálati lakás kivételével –,
- 2. az épületeket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű önálló épület nem helyezhető el.

(6) Vi-2-III-05 jelű építési övezet

- a) A Vi-2-III-05 jelű szabadonálló beépítési módú építési övezet telkein elhelyezett épületekben a Vi-2-III övezetekben megengedett rendeltetések helyezhetők el.
- b) Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű önálló épület – garázs kivételével - nem helyezhető el.
- c) Az építési övezet telkein a parkolók legfeljebb 10%-a a terepszinten, fásított parkolóban is elhelyezhető.
- d) A telken a terepszint alatti járműtároló épületek, garázsok összes felületének legalább 50%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- e) Az építési helyen belül lehatárolt, eltérő beépítési magasságú területrészek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- f) Az építési hely keleti határvonalán a telekhatár és az épület között legalább 1 m távolságot szabadon kell hagyni a közhasználatra átadható terület határvonala mentén; az épület homlokzatán nyílások a külön jogszabály keretei között kialakíthatók.
- g) Az épületek előírt legnagyobb épületmagasságát a Róza köz (hrsz 61800) járda burkolatának magasságához mérten kell értelmezni.
- h) A Körös utca (hrsz 61666) északi telekhatárán lábazattal, támfallal együtt is legfeljebb 3,0 m magasságú zárt kerítés kialakítható.
- i) A Körös utca (hrsz 61667) tervezett déli telekhatárán és a Papírgyár utca mentén legfeljebb 1,0 m magasságú támfal kialakítható.
- j) Az építési övezet telkein a rendezett – végleges – terepszint az elő- és oldalkertben kialakított, 1:4 arányúnál nem meredekebb rézsű és támfal együttes alkalmazásával is kialakítható, a viszonyítási pont figyelembe vételével.

(7) Vi-2-III-06 jelű építési övezet

- a) A Vi-2-III-06 jelű szabadonálló beépítési módú építési övezet telkein elhelyezett épületekben összesen legfeljebb 1.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú funkciók elhelyezhetők.
- b) az övezet Valéria utca – Róza köz – Tündérliget utca által határolt részén lakás - telkenként egy szolgálati lakás kivételével - nem helyezhető el.
- c) Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű önálló épület nem helyezhető el.

(8) Vi-2-III-FK-01 jelű övezet (közkert – fásított köztér)

a) A Vi-2-III-FK-01 jelű szabadonálló beépítési módú övezet telkein

1. a közlekedés terepszint alatti építménye,
2. a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
3. a környező lakóépületek kiszolgálása céljából mélygarázs,
4. egyéb terepszint alatti építmény, támfalépítményként is (a vendéglátás építményei közül cukrászda, fagyraltozó, kiskereskedelem, illemhely, garázs) elhelyezhető.

b) Az övezet területén a terepszint alatti építmények felső szintje – megközelítést szolgáló, a beépítettségbe beszámítandó építmények (lépcső, felvonó, rámpa) kivételével – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöldfelületek fölé 1 m-nél nagyobb mértékben.

(9) Vi-2-III-FK-02 jelű övezet (közkert – fásított köztér)

a) A Vi-2-III-FK-02 jelű szabadonálló beépítési módú övezet telkein

1. a közlekedés terepszint alatti építménye,
2. a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
3. a környező lakóépületek kiszolgálása céljából mélygarázs,
4. egyéb terepszint alatti építmény, támfalépítményként illemhely elhelyezhető.

b) Az övezet területén a terepszint alatti építmények felső szintje – megközelítést szolgáló, a beépítettségbe beszámítandó építmények (lépcső, felvonó, rámpa) kivételével – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöldfelületek fölé 1 m-nél nagyobb mértékben.

KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLETEK

26. KÖu-III jelű övezetek

26.§

(1) KÖu-III-01 jelű övezet (II. rendű főút)

a) Az övezet a főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet telkein építmény a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint helyezhető el.

(2) KÖu-III-02 jelű övezet (kerületi jelentőségű közút)

a) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű közlekedési területek közé nem tartozó utak útpályáinak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet telkein építmény a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint helyezhető el.

c) Az övezet területén üzemanyagtöltő állomás, járműmosó, egyéb gépjármű szolgáltató építmény nem létesíthető.

(3) KÖk-III-01 jelű övezet (kötőtpálás közlekedési terület)

Az övezet a kötőtpályás közlekedés pályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

VI. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

27. Hatályba lépés

27.§

- (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

28. Hatályon kívül helyező rendelkezések

28.§

Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI. 30.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.


Kiss Anita
jegyző


Bús Balázs
polgármester

Alaptérképi elemek

1334 Meglévő telekhatalár (helyrajzi szám)
Meglévő burkolat
Meglévő épület
HÉV - közlekedési tömegközlekedés

Kötelező szabályozási elemek

	Tervezési terület határa
	Tervezési szabályozási vonal
	Építési övezeti jelölés határa
	Építési határvonal (előker)
	Előírt építelménysűrűség terület határa építési helyen belül
	Homlokzatmagasság legmagasabb megengedett mértéke
	Előírt távolság
	Tekély be nem építhető része
	Kötelező esztétikus (ép. vonal)
	Tekély kizárólag tetepszint alatt beépíthető része

Tájékoztató (nem közzétett) szabályozási elrendelések

	Megszüntetővel (javasolt)
	Megantútt javasolt (elektronika)
	Javasolt ájtáró áthajtó
	Javasolt parkoló
	Javasolt ástór
	Javasolt zokkítélet
	Telek közhasználat céljára átadható része
	Gyógút
	Meglévő út tengeze

Egyéb, más jogszabály alapján részvételről meghatározott elemek

	Régészeti lelőhely határa
	Védelenrue tervezett épület, épüleategyüttes
	HEV védvállalásolga
	Védett fasor
	Településkészvédelmi jelentőségű tervezett fasor
	Mélyfeyesü terület - B. kal.
	Védemenrue határoló védmenrue
	51/2015.5.12. (Fő. Kgy. hat. (TSZT) 6. melléklet szerint
	Végmenrue két kövöl védelme
	51/2015.5.12. (Fő. Kgy. hat. (TSZT) 6. melléklet szerint
	Köztudatol

A szabvány nem egyenértékű a szabványozással előírtakkal egyült érvényes!
A mérési a helyes és a helytelen!
Elsőként az általános szabványok, majd a részspecifikus szabványok.

26/2017. (V. 26.) Önkormányzati rendelet
1. számú melléklete
Készült az Állami Adóparafák Felhatalmazótvál

[illegible]

2. MELLÉKLET A 26/2017. (V. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

övezet jele	telek									épület		
	beépítési mód	kialakítható legkisebb terület (m ²)	kialakítható legkisebb szélessége (m ²)	legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület (%)	épület, rendeltetési egység száma (db)	beépítési magasság		
				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási többlet (m ² /m ²)			legkisebb épület-magasság (m)	legnagyobb épület-magasság (m)	legnagyobb homlokzat-magassága (m)
BÉM	LKT	LKS	LNB	TAB	SMÁ	SMP	LKZ	RND	LKÉ	LNÉ	LNH	

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK												
Vi-2-III-01	Z	600	24	50	65	1,50 (1,75 ^[2])	1,00	20	-	6,00	9,50	10,50
Vi-2-III-02	SZ	1000	24	35	60	1,00	0,90	40	- ^[1]	5,00	9,00	10,50
Vi-2-III-03	Z	600	14	65	80	1,50 (1,75 ^[2])	1,00	20	- ^[1]	6,00	9,50	10,50
Vi-2-III-04	SZ	2000	20	40	50	2,00 (2,50 ^[2])	1,80	35	-	6,00	16,00	16,00
Vi-2-III-05	SZ	2500	24	35	50	1,10	0,70	40	-	7,50	16,00 ^[3]	16,00
Vi-2-III-06	SZ	1000	24	35	60	1,00	0,90	40	- ^[1]	5,00	9,00	10,50
Vi-2-III-FK-01	SZ	800	20	2	85	0,02	0,85	30	-	4,50	4,50	6,00
Vi-2-III-FK-02	SZ	800	20	2	85	0,02	0,85	25	-	4,50	4,50	6,00
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK												
KÖu-III-01	SZ	-	-	5	10	0,10	0,01	-	-	-	4,50	
KÖu-III-02	SZ	-	-	5	10	0,10	0,01	-	-	-	4,50	
KÖk-III-01	SZ	-	-	5	10	0,10	0,01	-	-	-	4,50	

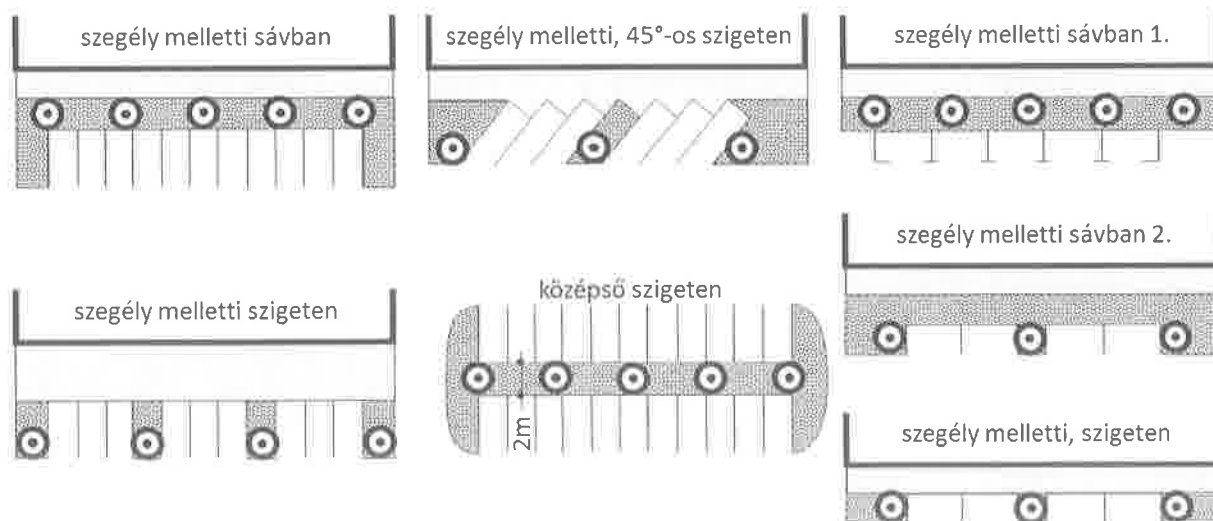
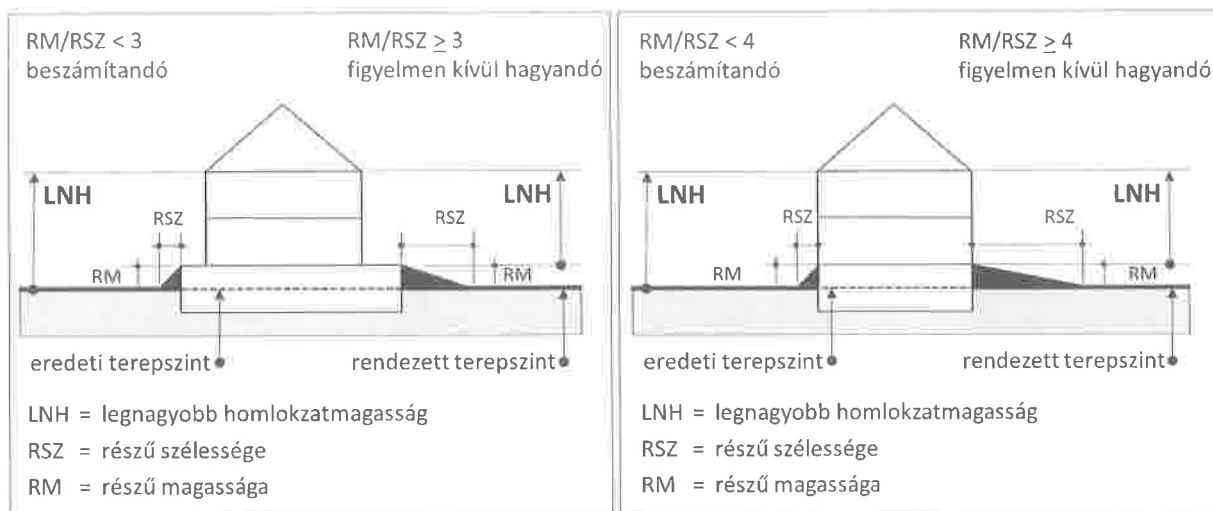
^[1] övezeti előírások szerint

^[2] közhasználat céljára átadott terület esetén alkalmazható!

^[3] együtt alkalmazandó a szabályozási terv rendelkezéseivel!

3. MELLÉKLET A 26/2017. (V. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Ábrák a homlokzatmagasság számításához és a parkolók kialakításához



3. ábra
Parkolók fásítása