

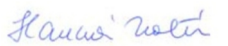
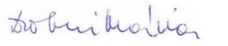
CompArt Stúdió Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720
honlap: www.cas.hu

BUDAPEST XII. KERÜLET HEGYVIDÉK
VÁROSMAJOR UTCA – GAÁL JÓZSEF ÚT –
HATÁRŐR ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest, 2019. január

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Városmajor utca – Gaál József utca – Határőr út 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 vonatkoztathatók, 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-kben 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.” A zárt sorú beépítésű területeken azonban megfelelőbb a párkánymagasság alkalmazása. „98. Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófüdém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.”

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 egységben meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a helyi építési szabályzatban differenciáltan állapítható meg.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési terület a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt területre 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 egységesen szerkesztve 2018. október 24-től hatályos rendelete van hatályban.

A tervezési területen belül a Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinikához tartozó Városmajor u. 68-70. (6847, 6844 hrsz.) ingatlanok esetében várható konkrét változás.

A kórház fejlesztés célja a bővítés és a belső korszerűsítés: 10 ágyas perioperatív transzplantációs részleg kialakítása; műtői épület részleges átépítése, felújítása, bővítése; egy új diagnosztikai épület kialakítása (Városmajor u. 70.); Határőr út 18. sz. alatti épület korszerűsítése.



A beruházás megvalósulása érdekében szükséges a kórházhoz kapcsolódó Városmajor u. 70. ingatlan beépítési paramétereit módosítani. A beépítés mértéke 60%-ról 65%-ra emelkedik, a terepszint alatti beépítés mértéke 65%-ról 100%-ra módosul. A szintterületi mutató 3,0-ról 3,5-re változik és kap egy kizárólag terepszint alatti beépítéshez felhasználható 1,5 értéket is, valamint a parkolás céljára igénybe vehető 1,5 értéket. A zöldfelület mértéke 20%-ról 10%-ra módosul, az építménymagasság pedig változatlan marad.

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 készülő, új Kerületi Építési Szabályzat megalkotását teszi szükségessé.

A készülő KÉSZ-ben koncepcionálisan csak teljes közművesítettség mellett helyezhető el épület, minden ingatlannak 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

A tervezési területet a TSZT 2017 Ln-2 jelű Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja. A területet határoló Városmajor utca településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-4) besorolású. A Gaál József utat és a Határőr utat a fővárosi szabályozás nem sorolja külön közúthálózati elemek közé.

A KÉSZ-ben az Ln-2 jelű területfelhasználási egységen belül az ingatlanok Ln-2/XXII-1, Ln-2/XXII-2, Ln-2/XXII-3, Ln-2/XXII-4, Ln-2/XXII-5 jelű építési övezeti besorolást kaptak.

A tervezési területet határoló utcák besorolásai megegyeznek a fővárosi szabályozás besorolásaival, így a Városmajor érintett szakasza településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4), a Gaál József út és a Határőr út kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk) besorolást kap.

Az építési övezet területi lehatárolása igazodik a hatályos terv övezeti beosztásához. A Városmajor utca 70. (hrsz. 6844) Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika telkén tervezett beruházás érdekében a ma hatályos paramétereknél nagyobb értékek meghatározására van szükség az Ln-2/XXII-2 építési övezet keretében. Kisebb változás, a magasabb rendű jogszabály besorolásából adódik, és az összes többi ingatlant érinti, melyek a korábbi L2, L3, K-Eü besorolását a TSZT 2017 a szomszédos telkekhez hasonlóan Ln-2 területfelhasználásba sorolta. Ennek megfelelően az új építési övezetek jelei Ln-2/XXII-1, Ln-2/XXII-3, Ln-2/XXII-4, Ln-2/XXII-5, de a hozzájuk tartozó paraméterek által adott lehetőségek nem változnak a ma hatályos paraméterekhez képest.

Övezeti előírások

Az építési övezetekben elhelyezhető épületek a lakó rendeltetésen kívül – az OTÉK előírásainak megfelelően - kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport rendeltetést is tartalmazhat. További

előírás, hogy a zárt sorú beépítésű tömböknél az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem funkciók helyezhetők el.

Az Ln-2/XXII-4 jelű építési övezetben lakás nem helyezhető el.

Az Ln-2/XXII-5 jelű építési övezet területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

Az Ln-2/XXII-1, Ln-2/XXII-3, Ln-2/XXII-4, Ln-2/XXII-5 jelű építési övezetekben a hatályos terv szerinti építési lehetőség megtartása a cél. Így az Ln-2/XXII-1 jelű építési övezetben a megengedett beépítési mérték 30%, saroktelek esetén 60%; a kialakítandó legkisebb zöldfelület 50%, saroktelek esetén 20%; a megengedett legnagyobb párkánymagasság 16,0 m, az általános célra igénybe vehető szintterületi mutató 1,6, saroktelek esetén 3,0, tetőtér beépítés esetén alkalmazható bónuszérték 0,20. Az Ln-2/XXII-3 jelű építési övezetben a megengedett beépítési mérték 20%, a kialakítandó legkisebb zöldfelület 60%, a megengedett legnagyobb párkánymagasság 7,5 m, az általános célra igénybe vehető szintterületi mutató 0,5. Az Ln-2/XXII-4 jelű építési övezetben a megengedett beépítési mérték 40%, a kialakítandó legkisebb zöldfelület 35%, a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m, az általános célra igénybe vehető szintterületi mutató 1,5.

Az Ln-2/XXII-3, Ln-2/XXII-4 jelű építési övezetekben lévő ingatlanok épületeinek párkánymagassága nem éri el az OTÉK által előírt minimális 12,5 métert. Ezen a most készülő módosítás sem szeretne változtatni, ezért a párkánymagasságok tekintetében OTÉK eltérésre van szükség, hogy a két építési övezet továbbra is megtarthassa a korábban előírt értékeket (5,5-7,5 méter; 3,5-9,0 méter).

Az Ln-2/XXII-5 jelű építési övezetben a megengedett beépítési mérték 60%, a kialakítandó legkisebb zöldfelület 20%, a megengedett legnagyobb párkánymagasság 15,0 m, az általános célra igénybe vehető szintterületi mutató 2,3. Változás csak a korábban előírt párkánymagasság legkisebb értékénél van (11,0 méter), ahol az OTÉK előírásainak megfelelően a min. magassági érték 12,5 m-re módosul.

Az Ln-2/XXII-2 jelű építési övezetben - mely az érintett Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika telkére vonatkozik - a megengedett beépítési mérték 65%, a kialakítandó legkisebb zöldfelület 15%, a megengedett legnagyobb párkánymagasság 16,0 m, az általános célra igénybe vehető szintterületi mutató 3,5, terepszint alatt igénybe vehető általános szintterületi mutató 1,5.

A Városmajor utca 68. és 70. számú épületeket a tervek szerint az Acsádi utca felett egy híd köti majd össze, ezzel összefüggésben született az alábbi előírás: Az Acsádi Ignác utca a közúti úrszelvény felett, az 1. mellékleten jelölt sávon belül, legfeljebb 6 m szélességben és két szintben felülépíthető, a közút két oldalán lévő beépítés összekötésére. A közterületi felülépítés bruttó szintterületét 50-50%-ban az összekötéssel érintett ingatlanok beépítésébe be kell számítani.

A beépítési mód az Ln-2/XXII-1, Ln-2/XXII-2 és az Ln-2/XXII-5 építési övezetekben zárt sorú, az Ln-2/XXII-3 és az Ln-2/XXII-4 építési övezetek esetében szabadonálló.

Szabályozási vonalak

Jelen terv feltételes szabályozási vonalai nem változnak a ma hatályos szabályozási tervhez képest.

A szabályozás másodlagos elemei

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

Egyéb szabályozási elemek

A tervezési területen a Városmajor u. 70. új övezeti besorolást kap (Ln-2/XXII-2), valamint az Acsádi utca újra kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk) és önálló gyalogos utak (Kt-KGy) övezetbe kerül. Ezáltal a közterületen lévő gyalogos kapcsolat törlésre kerül. A Városmajor utca 68. és 70. szám alatti épületeket összekötő híd miatt szöveges szabályozási elem került feltüntetésre *közút felülépítésére szolgáló terület* felirattal.

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

Védelem, korlátozás

Művi értékvédelem

A tervezési terület teljes része nyilvántartott régészeti lelőhely, ezen felül a területet műemléki környezet is érinti, melyek feltüntetésre kerültek a tervlapon.

Országos vízminőség-védelmi övezet – Nyílt karsztos terület

A Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatás alapján került feltüntetésre az országos vízminőség-védelmi övezet – Nyílt karsztos terület lehatárolása a szabályozási tervlapon. Ezen területekre a 27/2004. (XII. 25.) Kvm rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet előírásai vonatkoznak.

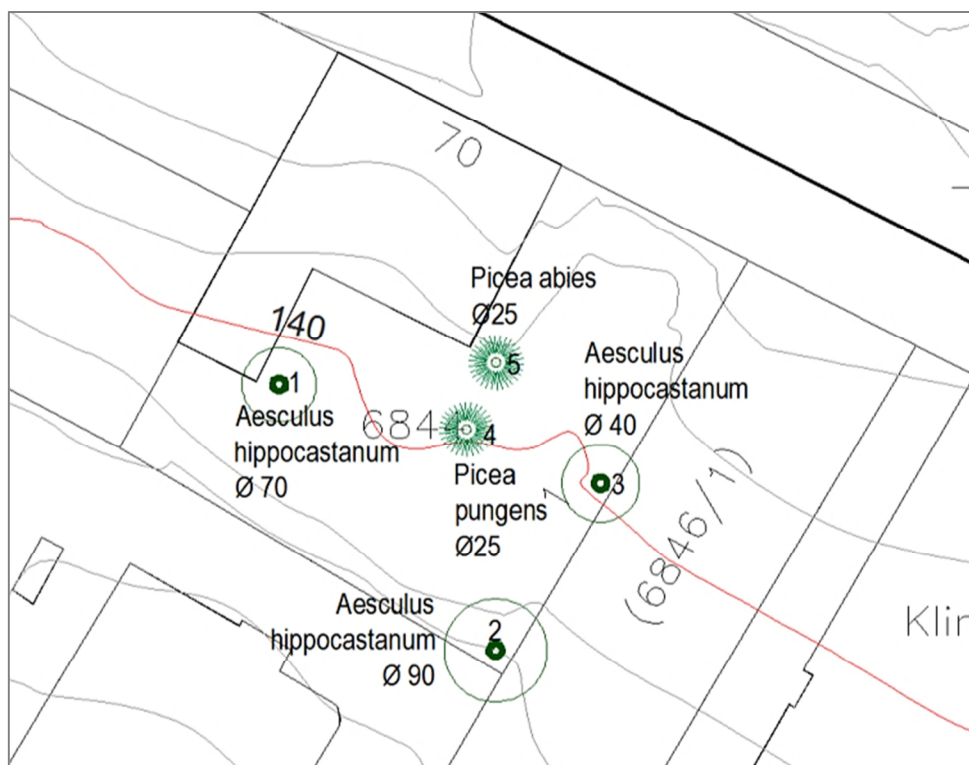
ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

Zöldfelületek

A Városmajor u. – Határőr út – Gaál J. út tömbjét az Acsádi Ignác u. két részre osztja. A Szív- és Érgyógyászati Klinika tömbje zöldfelületi ellátottsága alacsony, míg az Acsádi Ignác utcától nyugatra fekvő tömb tömbbelsője értékes, egybefüggő zöldfelülettel rendelkezik. A paraméterek változtatásával a zöldfelület legkisebb mértéke a kórházfejlesztéssel érintett övezetben a jelenlegi 20 %-ról 10 %-ra csökken.

A tervezett bővítésre kijelölt Városmajor u. 70. sz. telken értékes idős fákat találunk. Az 1-2-3 jelű 80-100 éves vadgesztenye fák közül kiemelkedik a 2. sz. fa, mely hatalmas, szép koronájú, jó állapotban levő fa 90 cm törzsátmérővel. A meglevő fák a 100 %-os terepszint alatti beépíthetőség miatt veszélyben vannak, legalább a 2. sz. vadgesztenye megtartására törekedni kellene.

Az eltávolításra kerülő fák pótlásáról gondoskodni kell.



Városmajor u. 70. meglevő fás növényzete

A 100 %-os terepszint alatti beépíthetőség miatt a 10 % legkisebb zöldfelület csak földemen biztosítható.

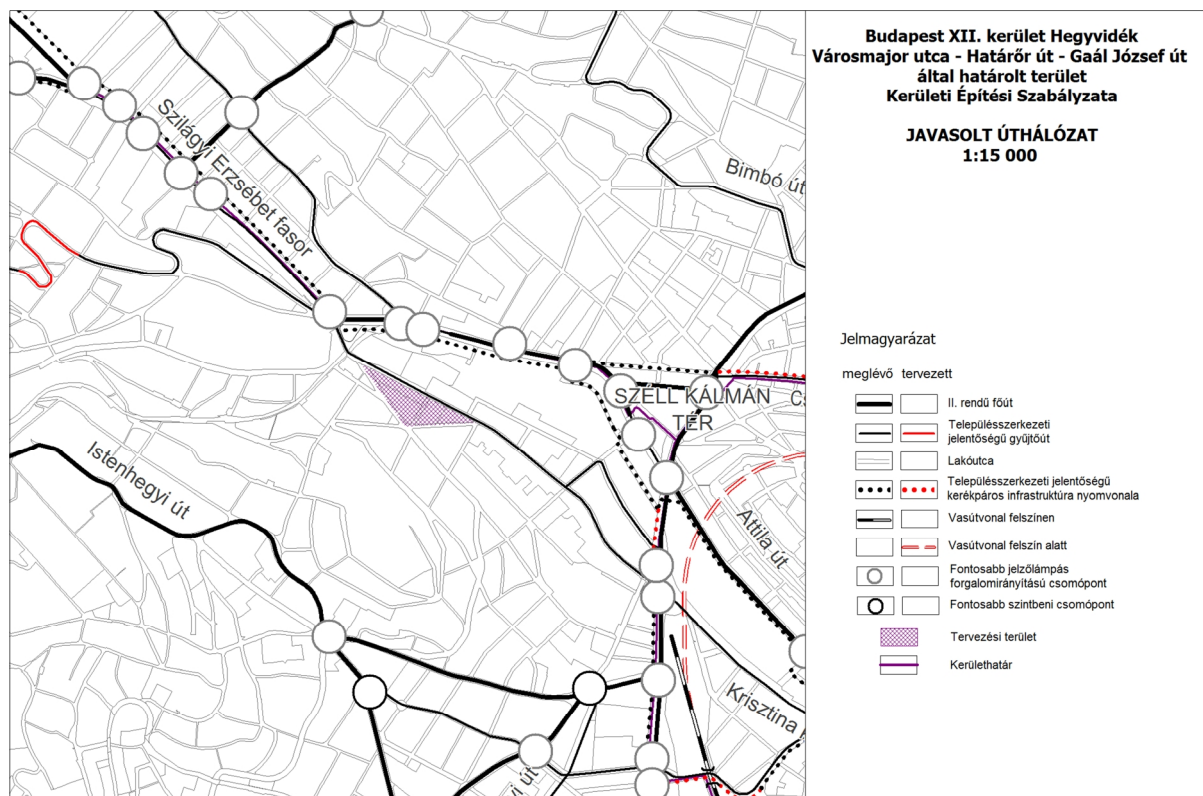
Környezetvédelem

A tervezett változtatás környezetvédelmi szempontból többlet terhelést nem jelent.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Közúti közlekedés

A tervezési területet lakó és intézményi területek (iskola) fogják körbe, településszerkezeti tervben szereplő tervezett főútvonal, illetve tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút nem érinti. A távlati közúthálózat a *Javasolt úthálózat* tervlapon kerül bemutatásra.



A tervezési terület közúti közlekedését közvetlenül a Városmajor utca, közvetve a tőle nyugatra elhelyezkedő Szilágyi Erzsébet fasor és a keletre lévő Alkotás utca határozza meg.

A tervezési területet szabályozási vonal nem érinti, a határoló közutak szélesítését, vagy az érintett tömböket tagoló új közterület kialakítását a korábbi KÉSZ nem tartalmazza, ebben változás nem javasolt. A Határőr út infrastruktúrájának gyűjtőúti szerepkörűvé fejlesztése még csak tervezett. A Határőr út esetében a forgalmi gyűjtőút szerep tényleges megjelenéséhez a Városmajor utcai és az Istenhegyi úti végcsomópontot át kell építeni, illetve létre kell hozni. A mellékúthálózat többi eleme esetében (kiszolgáló utak) átépítésre nem kerül sor.

A tervezési területen egyetlen fejlesztés várható középtávon, a Városmajor utca - Acsádi Ignác utca sarkán lévő 6844 hrsz-ú, jelenleg is beépített ingatlan a jövőben a Semmelweis Egyetem Városmajori Szív és Érgyógyászati Klinika részévé válik. Az 1047 m²-es telken közel 5.200 m² beépítés elhelyezése tervezett, amelyet majd egy 2. emeleti gyalogos folyosó köt össze az Acsádi utca túlsó oldalán lévő meglévő klinikai épületkomplexummal, a mellékút felett átívelve. Az új diagnosztikai épület megvalósítása a kis területű építési telken a szabályozás paramétereinek növelését teszi szükségessé.

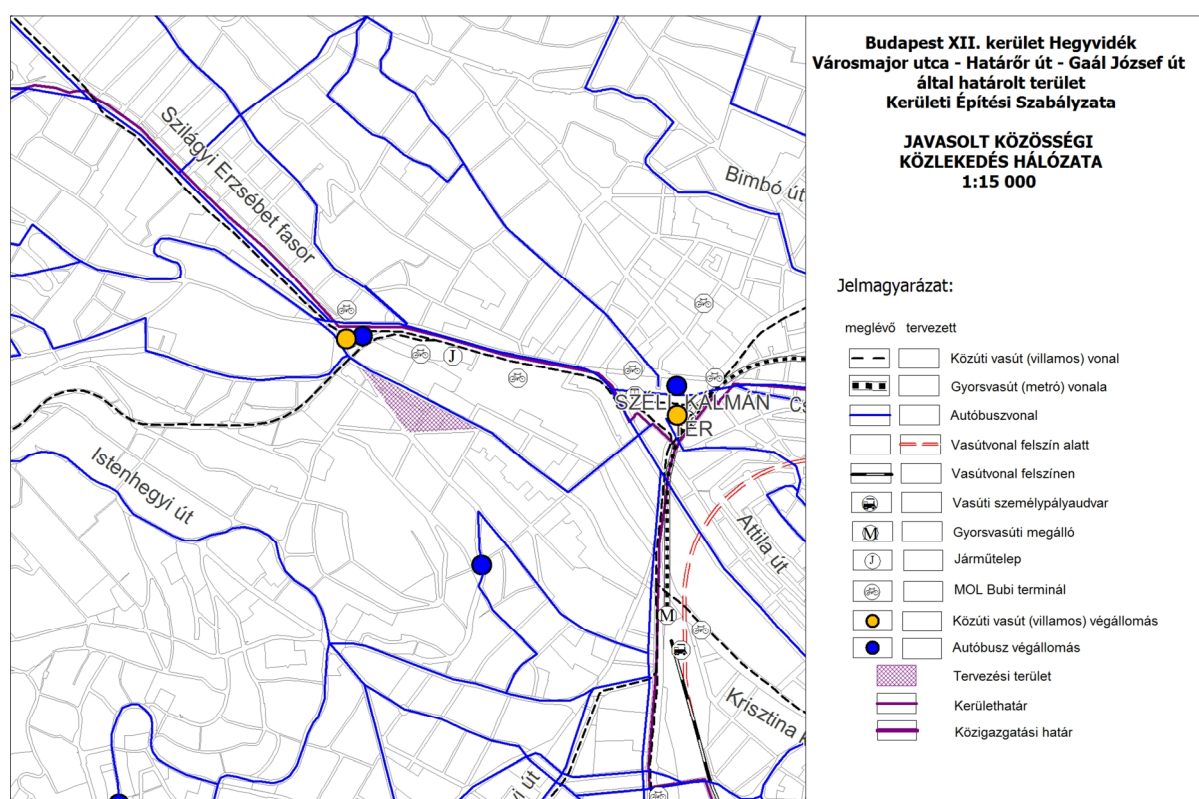
A beépítés részeként telken belül 3 felszíni mentőautó parkoló épül az Acsádi utcáról kiszolgálva, valamint 22 felszín alatti garázs férőhely is létesül a tervezett épület pince szintjén (megfelelve a jelenleg érvényben lévő parkolásra vonatkozó előírásoknak), amely a terepadottságok miatt a

Városmajor utcáról lenne megközelíthető. A klinika tervezett fejlesztése – a parkoló szám növekedést figyelembe véve – a gépjárműforgalom érdemi növekedését nem fogja eredményezni.

Közösségi közlekedés

A tervezési terület a megállóktól mért 300 méteres gyaloglási távolságot figyelembe véve autóbusz közlekedéssel ellátott.

A tervezési területet a hatályos TSZT-ben meghatározott közösségi közlekedési fejlesztések (új nyomvonalak kialakítása) közvetlenül nem érintik. A Fogaskerekű vasút Széll Kálmán téri tervezett meghosszabbítása a tervezési terület számára várhatóan kismértékű, de kedvező változást eredményez majd (gyaloglási távolság 450 m) a közlekedési lehetőségek bővülése terén. A közösségi közlekedés távlati kialakítása az alábbi, *Javasolt közösségi közlekedési hálózat* tervlapon kerül bemutatásra.



A klinika fejlesztése a tömegközlekedési forgalom érdemi növekedését nem fogja eredményezni.

Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A tervezési területen a járdák az igényeknek megfelelően már kiépültek. Az Acsádi Ignác utca középső szakasza távlatban is csak gyalogosan lesz járható.

Az Acsádi Ignác utca két oldalán lévő kórház területek zavartalan összekötésére gyalogos folyosó épül a közúti úrszelvény felett, amelynek szintterületét 50-50%-ban javasolt beszámítani az összekapcsolt ingatlanok bruttó szintterületébe.

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

A domborzati viszonyok következtében a terület közlekedésében azonban jelen van a kerékpározás, a legközelebbi kerékpáros infrastruktúra elem a Szilágyi Erzsébet fasorban épült ki. Javasolt az egészségügyi fejlesztéshez telken belül kiépíteni a szükséges kerékpár tároló helyeket, 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 terület részben lakó, részben egészségügyi funkcióval rendelkező telkei beépítésének működtetésében a közterületi parkolás a jövőben is fontos szerepet tölt be. Az egészségügyi fejlesztéssel érintett terület estében telken belül biztosításra kerül a szükséges parkoló szám.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közműfejlesztési javaslat

Budapest XII. kerületében a Városmajor utca-Határőr út-Gaál József út által határolt területen levő Szív- és Érgyógyászati Klinika épületeinek bővítését, rekonstrukcióját és új diagnosztikai épület építését tervezik. A vizsgált terület és környezete jelenleg is teljes közműellátással rendelkező környezetben fekszik, a teljes közműellátáshoz szükséges közműhálózatok a vizsgált területet határoló utak szabályozási szélességén belül rendelkezésre áll. A már beépített telkek a teljes közműellátáshoz szükséges bekötésekkel is rendelkeznek.

Vízellátás

A Budapest vízellátását egységes hálózati rendszerének részeként a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízellátó hálózat az ellátási körzetének nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A vizsgált területen üzemelő hálózat vezetékei részben a 8. sz. un Vári zóna és a 9. sz. un Lipóti zóna hálózati rendszeréhez tartoznak. A Városmajor utca, a Gaál József út és az Acsádi Ignác utca felől feltárt telkek vízellátása a 8. sz. Vári zónáról megoldott, a magasabban fekvő Határőr út felől feltárt telkek ellátása a 9. sz. Lipóti zónáról történik.

A terület ingatlanjainak tűzivíz ellátása közhálózatra szerelt tűzcsapokkal megoldott.

Vízelvezetés

A főváros és benne a vizsgált terület térségében keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére szolgáló egyesített rendszerű csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Zrt. Az elvezetett vizek kezelésére létesített szennyvíztisztító telep üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt. A vizsgált terület valamennyi feltáró útjában üzemel egyesített csatorna, amely a térség topográfiai adottságának gravitációs segítségével a Városmajor utcai csatornába gyűlik össze, amely az Alkotás utcai főgyűjtőig szállítja a vizeket, majd onnan a Budai főgyűjtőbe, amely továbbszállítja a Kelenföldi átemelő telepig, ahonnan a Duna medre alatti átvezetéssel érkezik a központi telepre.

Villamosenergia-ellátás

A vizsgált terület térségének villamosenergia ellátását a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A tervezési terület körzete a szolgáltató 10 kV-os középfeszültség elosztóhálózati rendszeréről ellátott.

A terület ellátása a főváros egységes hálózati rendszerének részeként épült ki. Az ellátás táppontjai a Koszciuszko Tádé utcai Buda-Közép és a Vérmező 120/10 kV-os villamos állomások, ahonnan induló 10 kV-os középfeszültségű kábelhálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A fogyasztói transzformátor állomásokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról látják el közvetlen bekötéssel a fogyasztókat.

A vizsgált területen a Városmajor utcában, az Acsádi Ignác utcában és a Határőr út egy szakaszán halad 10 kV-os földkábel hálózati nyomvonal. A területen az Acsádi Ignác utca-Gaál József út sarok telkén üzemel a szolgáltató egyik jelentősebb kapacitású épített ház, 532/10 ELMŰ nyilvántartási számú transzformátor és kapcsoló állomása. A transzformátor állomásról induló kiefeszültségű

elosztóhálózatok, amelyről az ingatlanok ellátását biztosítják, a Városmajor utcában és az Acsádi Ignác utcában földkábelbe fektetve üzemelnek, a Gaál József úton és a Határőr úton légkábelként oszlopokra fektetve. Ahol a kiefeszültségű hálózat földkábelbe halad, ott a közvilágításra önálló lámpapesteket helyeztek el, míg ahol a kiefeszültségű hálózat föld feletti, ott a közvilágítás a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott.

Földgázellátás

A tervezési terület térségében a fogyasztók földgázellátását a NKM Földgázhálózati Kft. biztosítja.

A főváros egységes hálózati rendszerként kiépített gázellátásának egy nagyközép-nyomású vezetéke halad keresztül a területen a Városmajor - Városmajor utca - Határőr út - Pethényi köz útvonalon, de a terület közvetlen ellátásában nem vesz részt. A terület ellátására a körzeti gáznyomáscsökkentőtől növelt kisnyomású elosztóhálózatot üzemeltetnek, amely a vizsgált terület valamennyi utcájában üzemel.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Budapest vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpont-hoz tartozó primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről az igénylők az 1-es körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A hírközlési hálózatok a terület feltáró utcáiban alépítménybe és/vagy kábelbe fektetve haladnak.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik.

Közműfejlesztési program javaslata

A tervezett fejlesztések megvalósításához, a tervezett új diagnosztikai épület építéséhez, az egyes épületek bővítéséhez megfelelő lehetőséget a hatályos előírások nem biztosítanak, ezért a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Közműves szempontból a terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, a hatályos előírások is ennek igényét írják elő és a módosítást követően is a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

A teljes közműellátáshoz szükséges közművek a feltáró utak szabályozási szélességén belül haladnak. A már beépített rekonstrukcióra némi bővítésre javasolt épületek érdemileg többlet közművet nem igényelnek. Újabb közműigénylő a Városmajor utca 70. alatti telken létesítendő új diagnosztikai épület. Az új épület teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	m ³ /nap	16,3
tűzivíz igény		
külső	l/min	2400
belső	l/min	300
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	16,3
villamosenergia igény	kW	200
ebből		
közhálózatról	kW	150
megújuló energiahordozóval	kW	50
termikus energia igény	kW	300
ebből		
földgázzal	nm ³ /h	42
megújuló energiahordozóval		75

A prognosztizált igények csak tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé igénybejelentést tenni azonban csak a tényleges beruházási szándék esetén jelentkező konkrét igények ismeretével szükséges.

A prognosztizált igények 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 többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, 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. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítana az új épület tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A tervezett új épület vízellátását a Városmajor úton haladó 8. sz. Vári zóna hálózatahoz tartozó vezetékekről kiépítendő bekötések meg lehet oldani. A szociális vízigény mellett a tűzivíz ellátást is biztosítani kell. A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igényt helyben tűzivíz tárolással kell biztosítani.

A terület gazdaságos 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 épületben 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 vízvizsszatartását meg kell oldani. Ehhez területen belül záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területéről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m² burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.

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

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A csatlakozási lehetőség az Acsádi Ignác utca-Gaál József út sarkán üzemelő transzformátor állomásnál adott. A kiépített közhálózati csatlakozásnál üzemelő transzformátor állomásnál az igényelt kapacitás, szükség esetén, annak megfelelő fejlesztésével biztosítható. A transzformátor állomástól új kifeszültségű hálózati csatlakozás kiépítése szükséges a tervezett új épület bekötésére.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózati csatlakozás fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

Új hálózatot csak földalatti elhelyezéssel lehet építeni.

Földgázellátás

A termikus energiaellátáshoz, különös tekintettel a fűtés-hűtés igény kielégítési követelményét is, a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelyről a beruházó a továbbtervezés során dönthet. Kielégítheti a termikus fűtés-hűtés energiaellátását megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, vagy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával. Tervezői javaslat a földgáz hasznosítása, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

A közhálózatról vételezendő földgázellátásra az új beépítésre javasolt telek előtt, a Városmajor utcában haladó növelt kisnyomású hálózat áll rendelkezésre. A közhálózatról új csatlakozás kiépítése szükséges.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

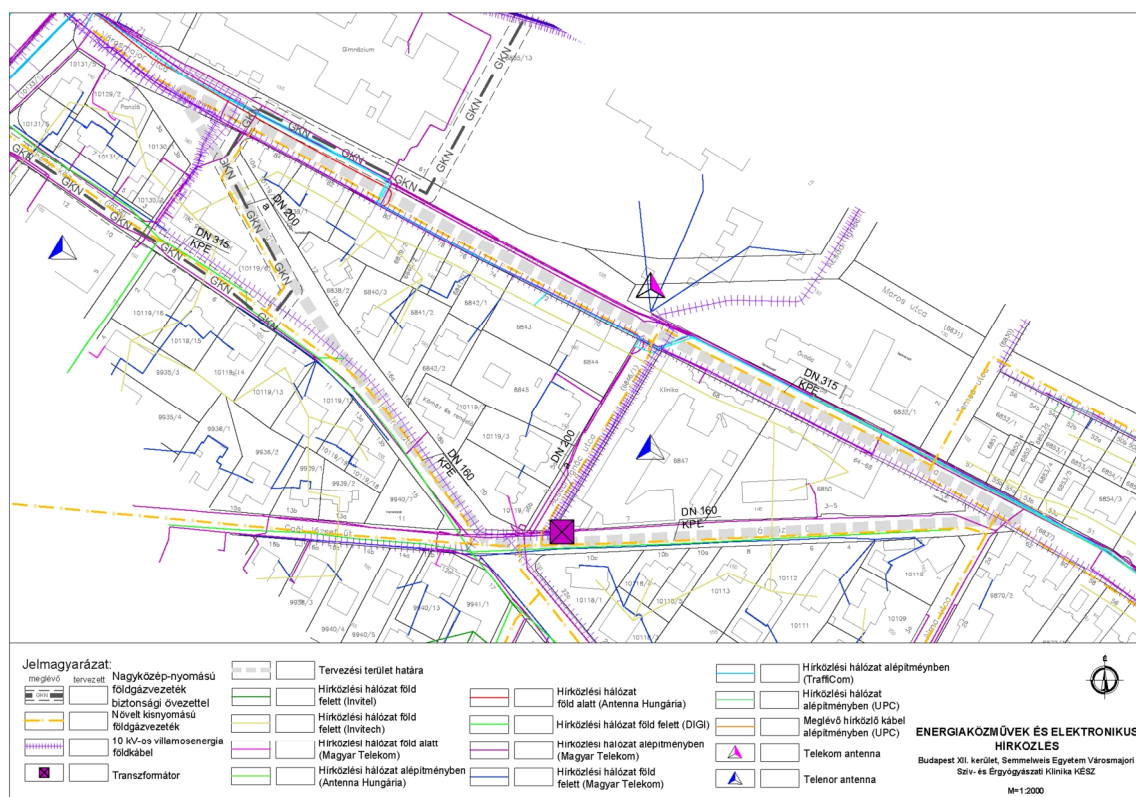
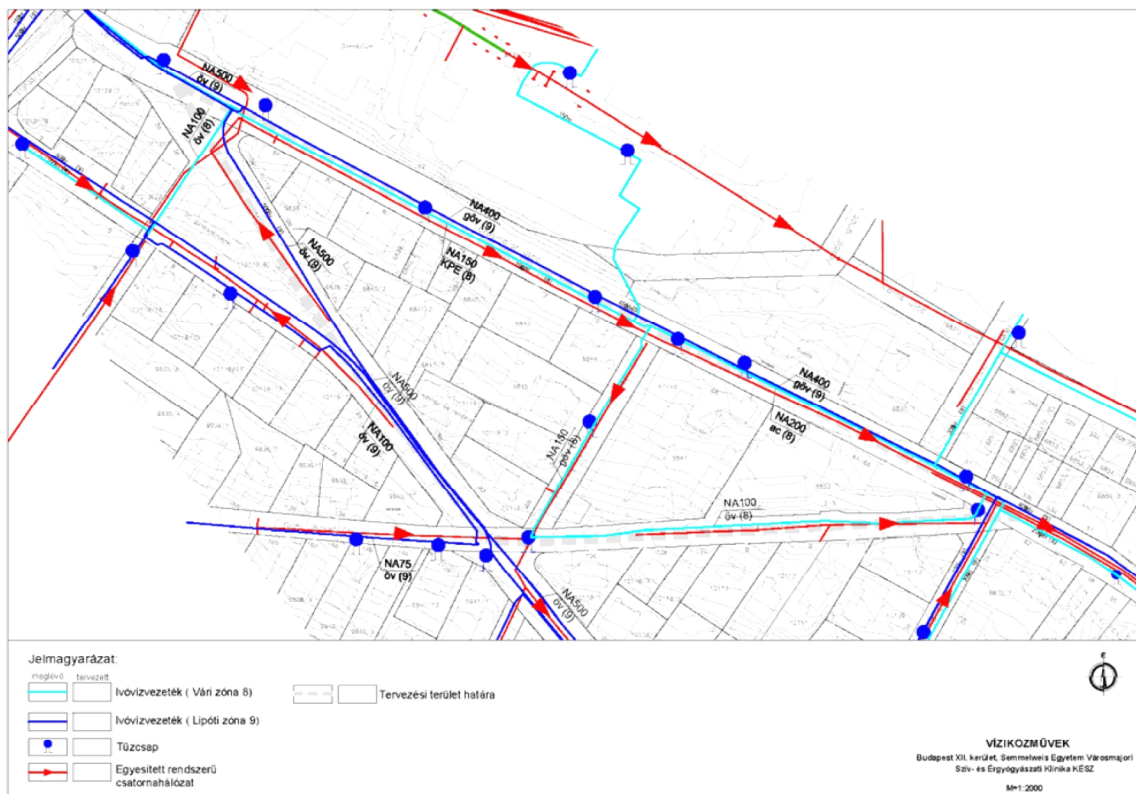
Elektronikus hírközlés

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 akadály nincs, amennyiben egyéb előírások korlátozza azt nem akadályozza.



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 Ln-2 jelű Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja.

A Városmajor utca érintett szakasza Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési területbe (KÖu-4) tartozik.

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:

A Ln-2 jelű Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület Ln-2/XXII-1, Ln-2/XXII-2, Ln-2/XXII-3, Ln-2/XXII-4, Ln-2/XXII-5 jelű építési övezetekbe kerültek. A településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút pedig KÖu-4 szintén településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút övezeti besorolást kapott.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

A Városmajor utca településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, mely feltüntetésre került a tervlapon is.

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.

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

A tervlap alapján a tervezési terület egy része Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória) övezetbe tartozik. Ezeken a területeken a légtérarány 1,5-1,6 közötti érték lehet, valamint a megengedett legnagyobb párkánymagasság 21,0 méter, ami bizonyos utcaszélesség (közterület átlagos szélessége) felett elérheti a szomszédos meglévő épületét, amennyiben az magasabb, vagy meghatározott főutak mentén a 25 métert. Az épülettömeget befolyásoló ferde sík megengedett mértéke 60 fok.

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 tényezőjú területek tervlapja

A tervlap alapján a szabályozási terven feltüntetésre került a nyílt karsztos terület érintettsége.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja

A Városmajor utcát tervezett távhő kooperációs gerincvezeték érinti.

BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tervezési terület egyetlen beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint, a Ln-2 jelű Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületet. Itt az FRSZ-ben meghatározott sűrűség értékek: bs (bsá+bsp) = 2,25 (1,5+0,75).

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 5 építési övezet került kijelölésre (Ln-2/XXII-1, Ln-2/XXII-2, Ln-2/XXII-3, Ln-2/XXII-4, Ln-2/XXII-5).

FRSZ – Ln-2

sűrűség	Terület m ²	Építhető szinterület m ²	
		általános	parkoló
Bsa Bsp			
1,5 0,75	30 023	45 035	22 517

KÉSZ

építési övezet jele	szinterületi mutató			Terület m ²	Építhető szinterület m ²		
	szma	tetőtér	szmp		általános	tetőtér	parkoló
Ln-2/XXII-1	1,6	0,20	0,75	4 794	7 670	959	3 596
Ln-2/XXII-1 sarok	3,0	0,20	0,75	4 362	13 086	872	3 272
Ln-2/XXII-2	3,5+ (1,3*)	-	1,5	1 047	3 665 + 1 361	-	1 571
Ln-2/XXII-3	0,5	-	0,75	7 664	3 832	-	5 748
Ln-2/XXII-4	1,5	-	0,75	902	1 353	-	677
Ln-2/XXII-5	2,3	-	0,75	5 486	12 618	-	4 115
Σ					43 585	1 831	18 979
45 035 > 43 585 és 22 517 > 18 979 =					MEGFELEL		

* kizárólag terepszint alatti beépítés esetén alkalmazható bónuszérték

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT az Ln-2 jelű Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületen nem határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke: 10%, 20%, 35%, 50%, 60%.

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: bsá), 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: bsp) 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 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).” 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 a párkánymagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.

➤ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„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.”

à 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.”

à A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

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

à A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Képviselő-testületének

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

a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út 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 Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait 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. *Belső Zóna:* Városmajor utca – Kék Golyó utca – Németvölgyi út – Stromfeld Aurél út – Jagelló út – XI. kerületi közigazgatási határ – I. kerületi közigazgatási határ – II. kerületi közigazgatási határ által közrezárt terület, valamint a határoló közterületekhez kapcsolódó telkek.
2. *Eredeti építéskori állapot:* Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
3. *Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
4. *Gyalogos út:* A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
5. *Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyeppótló növényzet, vagy gyeppótló, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
6. *Hegyvidéki zóna:* A közigazgatási terület Belső zónán kívül eső területe.
7. *Kapubeajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.

8. **Kioszk:** A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló törvényszerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény.
9. **Közhasználat elől elzárás:** A közforgalom, magánút, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
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 kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
12. **Útcsatlakozás:** A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
13. **Vendéglátó terasz:** Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogasztótér.
14. **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. A terepalakításra vonatkozó előírások

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

a) a közterületi telekhatár menti 5,0 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 KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

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

4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

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

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

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

5. A zöldfelületek kialakítása

5. § (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 növényzavokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

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

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

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

6. Közművekre vonatkozó általános előírások

6. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 7. § 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.

7. § (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.

7. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

8. § (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, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

9. § (1) 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) 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.

8. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

10. § (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.

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

9. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

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

III. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

12. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon kiosk, vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) aKÖu-4 jelű övezetben a járdákon a kiosk, vagy egyéb 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 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.

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

a) a KÖu-4 jelű övezetben a járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 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 1,0 méter.

IV. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

11. Telekalakítás

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

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

(2) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány 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.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

17. § (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.

18. § A sajátos építményszerűsége miatt az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

V. FEJEZET

A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

12. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

19. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(6) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

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

(3) A KÖu-4 övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények (kioszk) esetében a rendeltetésszerű használatból személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

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

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

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

(5) 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 m²-t,

e) az építési telken lévő védett épület vagy az 1. *melléklet*en jelölt Megtartandó fa miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(6) Többszintes, zárt sorú beépítési módú építési telken a meglévő épület közterülethez csatlakozó szintjén kialakításra kerülő, együttesen legfeljebb 150m² kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés esetén személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

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

13. 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 vendégszobát 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 csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

14. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások

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

15. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása

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

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

16. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

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

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

(2) Az építési telek közúti 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 hídszerkezet építésével is.

17. A légiközlekedésre vonatkozó előírások

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

VI. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

18. A beépítésre vonatkozó általános előírások

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

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 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,
- 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.

26. § 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.

27. § Meglévő járműtároló 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 járműtároló helyiség esetében.

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

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

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

19. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások

30. § (1) 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 ezt másképp nem jelöli.

(3) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési hely – kivéve ha az 1. melléklet azt másképp jelöli és az Ln-2/XXII-2 építési övezet területén – a telekátlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-a, amelyen kívüli telekrészen új épület, épületrész nem építhető, kizárólag meglévő épület alapterülete bővíthető akadálymentesítésre szolgáló legfeljebb 12 m² alapterületű építményrész hozzáépítésével. Amennyiben az 1. melléklet előkertet határoz meg, a fenti 50%-on kívüli telekrész mértéke az előkert méretével csökken.

(4) Az Ln-2/XXII-2 építési övezet területén az építési hely a telek egésze.

(5) 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.

(6) Zárt sorú tömbökön belül a telkek alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető.

31. § 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.

Ebben az esetben a párkánymagasság a b) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagasságának értéke lehet.

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

33. § 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.

20. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől el lehet térni

a) az 1. mellékleten jelölt építési helyek esetében,

b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,

c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,

d) megtartandó fás növényállománnyal érintett, vagy jelentős fás növényzettel fedett telek esetén,

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

21. Melléképítmények elhelyezése

35. § (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) zászlótartó oszlop.

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

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

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

VII. FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

22. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

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

23. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

37. § (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
LAKÓTERÜLETEK

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

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

(2) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (1) bekezdés szerintit, az épületek bővítése, beépítési paramétereket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(3) Az építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 19. § (4) bekezdés figyelembe vételével. Az önálló járműtároló épületet a (1) bekezdésben foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

39. § Az építési övezet területén zárt sorú beépítésű tömböknél az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

40. § Az Ln-2/XXII-1, Ln-2/XXII-2, Ln-2/XXII-3 és Ln-2/XXII-4 építési övezet területén elhelyezhető épületben a lakó rendeltetésen kívül

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

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az Ln-2/XXII-4 jelű építési övezetben lakás nem helyezhető el.

(3) Az Ln-2/XXII-3 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

41. § Az Ln-2/XXII-5 jelű építési övezet területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

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

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

IX. FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

25. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

43. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

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

(4) Az övezet területén épület kiosk kivételével nem helyezhető el.

26. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

44. § (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.

(5) Az Acsádi Ignác utca a közúti úrszelvény felett, az 1. mellékleten jelölt sávon belül, legfeljebb 6 m szélességben és két szintben felülépíthető, a közút két oldalán lévő beépítés összekötésére. A közterületi felülépítés bruttó szintterületét 50-50%-ban az összekötéssel érintett ingatlanok beépítésébe be kell számítani.

27. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

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

(2) Az övezet területén a gépjárműforgalom nem megengedett.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

28. Záró rendelkezések

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

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

47. § 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 Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt területére.”

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

.....
Pokorni Zoltán
polgármester

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/XXII-1	1000	-	-	Z	30 (60 ^S)	50 (20 ^S)	65	1,6 (3,0 ^S) + (0,20 ^T)	0,75	12,5	16,0
3.	Ln-2/XXII-2	1000	-	-	Z	65	10	100	3,5 + 1,5*	1,5	12,5	16,0
3.	Ln-2/XXII-5	5000	-	-	Z	60	20	60	2,30	0,75	12,5	15,0

* Kizárólag terepszint alatti beépítés esetén

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/XXII-3	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,5	0,75	5,5*	7,5*
3.	Ln-2/XXII-4	2000	-	-	SZ	40	35	65	1,5	0,75	3,5*	9,0*

^S Saroktelek esetén alkalmazható

^T Tetőtér beépítés esetén – az egyéb szinteken kialakított szintterülettől függetlenül – alkalmazható bónuszérték.

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

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

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

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

20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
22.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

¹: a 45.§ (5) figyelembe vételével

²: 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.	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 db 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 legfeljebb 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