

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

32/2017. (VI. 23.)¹ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

A BUDAPEST III. KERÜLET BOGDÁNI ÚT – HÉV PÁLYA – SOROMPÓ UTCA – FOLYAMŐR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete 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 ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet alkalmazási előírásai

1. §

- (1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: *Rendelet*) hatálya Budapest III. kerület BOGDÁNI ÚT – HÉV PÁLYA – SOROMPÓ UTCA – FOLYAMŐR UTCA által határolt területre (a továbbiakban: *fejlesztési terület*) terjed ki.
- (2) Jelen Rendelet alkalmazása során az (1) bekezdés szerinti 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, 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.
- (3) A Rendelet mellékletei:
 - a) **1. melléklet:** Szabályozási Terv M= 1 : 1.000
 - b) **2. melléklet:** A telken elhelyezendő személygépjármű parkoló férőhely számának előírásai
 - c) **3. melléklet:** A telken elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számának előírása
 - d) **4. melléklet:** A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek számának előírása
 - e) **5. melléklet:** Az építési övezet beépítési paraméterei

2. §

E rendelet alkalmazásában

1. **általános szintterület**
egy épület összes építményszintje bruttó alapterületeinek összege a parkolási szintterület nélkül;
2. **biológiaiul aktív tető**
elsősorban klimatikus kondicionálás céljából létesülő extenzív vagy félintenzív zöldtető;
3. **Budai Promenádnak**
Budapest Főváros III. kerület közigazgatási területén a Kolosy teret a Római parttal összekötő fő gyalogoshálózati tengely;
4. **építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része**
az építési hely azon része, melyen belül kizárólag terepszint alatti, vagy a telek beépített területébe nem beszámító épületrész létesíthető;
5. **építési hely terepszint felett is beépíthető része**
az építési hely azon része, melyen a telek a terepszint alatt, a terepszinten és a terepszint felett egyaránt beépíthető;
6. **főépület**
a jelen Rendelet alkalmazásában az az OTÉK szerinti főépítmény, mely a telek építési övezetben, övezetben megengedett jellemző rendeltetések befogadására szolgál;

¹ elfogadva: 2017. június 22.

- 7. gépészeti helyiség**
a liftgépház, továbbá az épület hűtési-, fűtési-, melegvíz-ellátási- szellőzési, és oltási- rendszeréhez szükséges gépészeti berendezések céljára létesített helyiség;
- 8. irányadó szabályozási vonal:**
olyan, nem kötelező közterületi telekalakítást meghatározó szabályozási vonal, amely nem kötelező jelleggel a közterület egy részének a telekhez való csatolását jelzi, és végrehajtásának elmaradása esetén a telek nem számít rendezetlen teleknek;
- 9. közhasználatú terület**
nem közterületi ingatlan közhasználat célját szolgáló területrésze az önkormányzattal kötött szerződés alapján;
- 10. kiegészítő épület**
a jelen Rendelet alkalmazásában az az OTÉK szerinti főépítmény, mely a telek építési övezetben, övezetben megengedett jellemző rendeltetésnek megfelel, azzal nem ellentétes kiegészítő rendeltetést szolgál: gépjárműtároló (garázs), műhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, szauna, télikert, továbbá egyéb tárolóépület;
- 11. magasház épületrész**
magasház 30 méter szintmagasságot meghaladó épületrésze;
- 12. önálló lakóépület**
az a lakóépület, amelyben a lakóházat kiszolgáló önálló rendeltetési egységen kívül nincs más önálló rendeltetési egység;
- 13. parkolási szintterület**
egy épület kizárólag parkolási célú építményszint részeinek összesített bruttó alapterülete;
- 14. parkolási igény**
az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetészerű használatához előírt mennyiségű gépjármű céljára a telken belül biztosítandó férőhelyek száma;
- 15. telek általános szintterületi mutatója**
a telken lévő összes épület általános szintterületi összegének és a telek területének hányadosa, melybe szükség szerint a parkolási szintterület egy része, vagy egésze is beszámítható;
- 16. telek parkolási szintterületi mutatója**
a telken lévő összes épület parkolási szintterületének összege és a telek területének hányadosa;
- 17. teljes értékű zöldfelület**
olyan növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, vagy a talajképző kőzet között nincs más egyéb réteg;
- 18. terepszint alatti beépítettség mértéke**
a telken álló épület legnagyobb kiterjedésű pinceszintjének és önálló terepszint alatti építményének vízszintes vetületben mért területi összege és a telek területének hányadosa
- 19. tetőkert**
az épület vagy épületrész zárófödémén létesülő, elsősorban emberi tartózkodás céljára szolgáló járható kert, melynek növényállománya az OTÉK szerint jellemzően intenzív, de legalább félintenzív zöldtetőként kerül kialakításra;
- 20. zöldtető**
a tetőkertnek az OTÉK szerint meghatározott vastagságú termőrétegű zöldfelülete (extenzív, félintenzív, továbbá intenzív, háromszintes növényállományú zöldtető).

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

2. A közterületen elhelyezhető építmények és köztárgyak előírásai

3. §

- (1) Közterületen – a közlekedési célú területeken és építményeken kívül – elhelyezhető
 - a) köztárgy,
 - b) közműlétesítmény műtárgya.
- (2) Közterületen nem helyezhető el
 - a) építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi,
 - b) közterületi pavilon.
- (3) A közterület átépítésekor az utcai burkolatok keresztmetszetének megváltoztatása, a közterület átépítése során a fejlesztéssel érintett ingatlan felőli oldalon fasor, vagy egyéb növényzet telepítésének helyigényét biztosítani kell, kivéve,
 - a) ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, vagy
 - b) ahol műszaki adottságok azt nem tennék lehetővé, mely esetben egyéb növényzet (planténeres fák, -cserjék) elhelyezését kell biztosítani.

3. Magánút

4. §

- (1) A fejlesztési területen:
 - a) magánút létesíthető, melynek területe az építési övezetben előírt telekmérettől eltérhet,
 - b) nyúlványos (nyeles) telek kizárólag a terület védett épületének megközelítése céljából alakítható ki.
- (2) A magánút
 - a) az építési tel(k)ek kialakítása és kiszolgálása érdekében kizárólag közhasználat céljára átadott és közforgalom számára megnyitott útként, a közlekedési hálózathoz közvetlenül, vagy más magánúton keresztül csatlakozva létesíthető,
 - b) műszaki kialakítása során
 - ba) a szükséges közművezetékeket, térvilágítást és felszíni vízelvezetést biztosítani kell,
 - bb) legalább kétoldali fasor helybiztosítása kötelező, kivéve, ahol a magánút fedetten kerül kialakításra, vagy ha egyben tűzoltási felvonulási területként is szolgál,
 - c) megszüntetése csak akkor lehetséges, ha az arról kiszolgált építési telek más módon megközelíthetővé és közvetlenül kiszolgálhatóvá válik.
- (3) A magánúttal szomszédos telket úgy kell kialakítani és annak építési helyét úgy kell meghatározni, továbbá azon belül az építményeket, épületeket úgy kell elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (4) A magánút szélessége:
 - a) egy vagy több telek gépjárművel való megközelítését szolgáló magánút esetén legalább 10,0 m,
 - b) a fejlesztési terület belső gyalogosrendszerét biztosító magánutak esetében
 - ba) Budai Promenádnál esetében a 6. § szerinti,
 - bb) egyéb gyalogos forgalom esetében: legalább 4,0 méter.

4. Közhasználatú területek

5. §

- (1) A közhasználatú terület létrehozásának szabályai az alábbiak:
 - a) a nem közterületi ingatlan e célból meghatározott területe akkor válik közhasználatú területté, ha az érintett tulajdonos és az önkormányzat az erről szóló szerződést megkötötték, és ennek tényét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,
 - b) közhasználatú terület kialakítható akkor is, ha a Szabályozási Terv azt nem jelöli.
- (2) A közhasználatú terület

- a) közvetlenül a közterülethez, vagy magánúthoz kell, hogy csatlakozzon,
 - b) területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
 - c) az építési helyen belüli kialakítás esetén
 - ca) a terepszint alatt beépíthető,
 - cb) felülépíthető vagy lefedhető a megfelelő legalább gyalogos úrszelvény biztosítása mellett,
 - cc) az épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs) is kialakítható,
 - d) területén vendéglátó terasz elhelyezhető.
- (3) Közhasználatú terület kialakítása esetén
- a) szintterületi mutató kedvezmény a **18.§** rendelkezései alapján az építési övezetben meghatározottak szerint adható,
 - b) a közhasználatú területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak – a tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével.
- (4) A fejlesztési területen áthaladó közhasználatú Budai Promenád (a továbbiakban Promenád) szintjének megfelelő épületszinten a Promenád felé – kerékpártároló kivételével – nem nyílnak garázsbehajtó, önálló – nem a közvetlenül kiszolgált rendeltetési egységhez tartozó – raktárhelyiség.

5. A Budai Promenád átvezetése a fejlesztési területen

6. §

- (1) A Szabályozási terven jelölt Budai Promenád
- a) helyét a (2) bekezdés szerinti módon biztosítani kell a területen,
 - b) nyomvonala a jelöléstől eltérő lehet,
 - c) végpontja
 - ca) délen a Folyamőr utcai sarok és a Sorompó utca (18379) hrsz közterület nyugati határa közé essen,
 - cb) északon a Bogdáni útra csatlakozzon.
- (2) A Promenád
- a) időben nem korlátozott közhasználatú magánútként alakítandó ki,
 - b) legkisebb szélessége legalább 6,0 méter,
 - c) gyalogosfelülete a telek közhasználatú területével bővíthető,
 - d) területén vendéglátó terasz létesíthető.

6. A személygépjárművek, kerékpárok és autóbuszok telken belüli elhelyezése

7. §

- (1) A járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani, melynek során
- a) a személygépjárművek számát az 2. mellékletben,
 - b) a kerékpárok számát az 3. mellékletben,
 - c) az autóbuszok számát az 4. mellékletben
- előírt módon kell megállapítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel, a (2) - (3) bekezdésben foglalt kivétellel.
- (2) Nem kell a parkolóigény szerinti parkolókat a telken belül elhelyezni a védett épület esetében, továbbá ha a régészeti feltárás eredményeként a garázs elhelyezése az előírt férőhellyel a telken műszakilag nem oldható meg teljeskörűen, ebben az esetben a parkolóigény
- a) más 250 méteren belüli telken, vagy telkeken, vagy
 - b) más telken parkoló létesítményben, (parkolóház, mélygarázs) vagy
 - c) intenzíven fásított felszíni parkolóban
- is biztosítható.
- (3) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, többletférőhely igénygeléssel járó rendeltetés módosítása esetében
- a) csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni a telken belül, a meglévők megtartása mellett, továbbá
 - b) ha a telken belül biztosítandó férőhelyszám igény csökken, akkor a telken meglévő parkolók száma annak megfelelő mértékig csökkenthető, amennyiben a meglévő megmaradó valamennyi funkcióra az előírt férőhelyek a csökkentést követően is biztosítottak.

- (4) Magánúton csak a 2. melléklet szerint számított parkolási igényen túli parkoló céljára alakítható ki felszíni parkoló.
- (5) Áruszállításhoz kapcsolódó várakozóhely biztosítása során
- a rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani,
 - a fejlesztési területen belüli 3,5 t tehergépjármű várakozást igénylő rendeltetés újonnan nem létesíthető.

7. A személygépjárművek tárolására szolgáló várakozóhelyek és építmények

8. §

- (1) Felszíni személygépjármű várakozóhely kialakítása során
- szilárd, vagy szilárd vízáteresztő, elemes burkolatú felület létesítendő,
 - 4 férőhely feletti parkolót fásítani kell, a parkoló felületek későbbi árnyékolását biztosító fásítás érdekében minden megkezdett 3 darab várakozó- (parkoló) hely után legalább 1 darab, nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott 12/14 törzskörméretű sorfa minőségű, környezetűző, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő,
 - 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló esetén a parkoló-sorokat egymástól elválasztó, legalább 3,0 méter széles fásított zöldsávot kell létesíteni.
- (2) Garázs feletti felszíni parkoló kialakítása során az (1) bekezdés b) pontja szerinti fa elültetéséhez a felszíni parkoló alatti terepszint alatti építmény, mélygarázs szerkezetében legalább 2,0 méter mély és minimum 12 köbméter termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani az ültetőgödör számára.
- (3) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés
- legfeljebb a telken belül biztosítandó parkoló igény 35%-ában alkalmazható,
 - az a) pont szerinti célra létesített parkoló-berendezés az épületbe való beszerelés után nem távolítható el,
 - kizárólag önálló használat biztosításával telepíthető, és
 - szabadtéri kialakítással nem telepíthető.
- (4) Parkolóház létesítése során
- földszinten a bejáratokon kívül a közterület, vagy a közhasználatú magánút felőli traktusban közhasználatú rendeltetési egység, vagy egységek (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás üzemhelyiség) alakítandók ki, kivéve, ha a földszint felőli homlokzat táj- és kertépítészeti eszközökkel (land-art, zöldfal) takarásra kerül,
 - parkolóház vagy részben közhasználatú parkoló céljára szolgáló telken a legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni.
- (5) Újonnan létesülő felszíni parkoló felületéről az olajjal szennyeződő elfolyó csapadékvíz előtisztítást követően vezethető a befogadóba.

8. Közművesítettség, mérnöki létesítmények

9. §

- (1) A fejlesztési terület építési övezeteinek közműellátás mértéke és módja a teljes közművesítettség, mely során az OTÉK 8.§ a) aa) pontja szerinti energia (villamos energia, gáz vagy távhő) biztosítása részben, vagy egészben megújuló energiaforrások igénybevételevel is megvalósítható.
- (2) A megújuló energiaforrások műtárgyai a területen elhelyezhetők.
- (3) A területen elhelyezhetők a városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgyak építményei, melynek érdekében az övezetben előírt legkisebb telekmérettől és beépítési paramétertől el lehet térni.
- (4) Közterületen, magánúton trafóház nem létesíthető, az új transzformátort épületen belül kell elhelyezni.

9. A természeti környezet elemeivel kapcsolatos előírások

10. §

- (1) A közterületen
- a meglévő fasort meg kell tartani, szükség esetén rekonstrukció keretében az megújítható,

- b) új fasor telepítésénél, és meglévő fasor kiegészítésénél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendőek, és az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről (gyökérszónába levezetett, ledugaszolt dréncső) gondoskodni kell.
- (2) A Bogdáni út fejlesztési területet határoló szakaszán a közterület keresztmetszeti elrendezésének kialakítása során biztosítani kell a fejlesztési terület felőli oldalon a telepítendő fasor helyigényét.
 - (3) A tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell
 - a) a talajvíz elleni védelemről, továbbá
 - b) a talajvíz áramlásának biztosításáról, ami szükség esetén műszaki eszközökkel is megoldható a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából.

10. Klímaadaptációra vonatkozó és a hőszigetelés csökkentése érdekében meghatározott rendelkezések

11. §

- (1) A zöldtetők kialakításánál
 - a) a termőréteg vastagságát, a zöldtetőre vonatkozó intenzitás mértékét és beszámíthatóságát az OTÉK alapján kell figyelembe venni, és
 - b) öntözőrendszert kell kiépíteni.
- (2) A burkolt felületeknél és lapostetők kialakításánál elsősorban a magas albedó értékű (nagyobb fényvisszaverő képességű) szilárd, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni.
- (3) A területen a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (4) Az előkert területének legalább 35 %-án zöldfelületet kell létesíteni a területen átvezető Promenáddal határos előkertek kivételével.

11. Telkek átmeneti hasznosítása

12. §

- (1) A fejlesztési terület beépítéssel még nem érintett részein
 - a) átmeneti jelleggel elhelyezhető közösségi kert, játszótér, fitnesszter, sportpálya, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció,
 - b) a telkek utcai frontján az átmeneti hasznosítás idejére a hasznosítás jellegének megfelelő tömör, áttört, vagy részben áttört épített kerítés alakítható ki, és
 - c) a telek pormentesítését, csapadékvíz-elvezetését meg kell oldani.
- (2) Átmeneti felszíni parkoló létesítése esetén
 - a) az üzemeltetésből adódó talajszennyezést meg kell akadályozni,
 - b) meglévő fa a parkoló létesítése érdekében nem vágható ki.

12. Kerítés - környezetvédelmi létesítmény

13. §

- (1) A terület átjárhatósága, átszellőzése érdekében a területen tömör kerítés – a (3)-(4) bekezdés kivételével – nem létesíthető, a legfeljebb 1,8 m magas kerítés felületének 0,8 m feletti sávja legalább 75 %-ban áttört és átlátható felületként alakítandó ki.
- (2) A telkek, vagy magánút és telek eltérő, 1,0 méternél nagyobb eltérésű terepszintje esetén az egyes telkek, vagy magánút és telek egymás közötti elválasztása támfalasan is kialakítható.
- (3) Nem számít tömör kerítésnek a fejlesztési terület keleti oldalán kialakítandó zajvédelmi létesítmény.
- (4) Régészeti feltárás és építési terület elhatárolását szolgáló kerítés létesíthető.
- (5) A Promenád mentén kerítés nem létesíthető.
- (6) A Folyamőr utca és a Promenád közötti területen legfeljebb 0,8 m magas támfal létesíthető.

14. §

- (1) A fejlesztési terület HÉV melletti sávjában a telekhatáron, vagy azon belül zajvédelmi fal létesítendő, melynek méretezését a tervezett beépítés és a zajhatások függvényében kell megállapítani.
- (2) A közlekedési eredetű zajhatást a HÉV - pálya és a rakparti út részleges, vagy teljes lefedésével is gátolni lehet, az üzemeltető hozzájárulásával.
- (3) A zajvédelmi létesítmény megvalósítása során
 - a) a fejlesztési terület határán elhelyezésre kerülő önálló, épülettel nem egybeépített zajvédelmi fal esetén a telekbelső felé táj-, és kertépítészeti eszközök alkalmazásával oldani kell a falszerű megjelenést,
 - b) a szabályozási terven jelölt magánút keleti határán kialakított zajvédelmi létesítmény esetén a magánút - a közforgalmú kialakításnak megfelelő úrszelvény biztosítása mellett – lefedhető,
 - c) a zajvédelmi fal a megújuló energiaforrás elemeivel kombinálható,
 - d) az épületek között zajvédő üvegfal létesíthető.

III. FEJEZET

A TELEK BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

13. Az építési helyre vonatkozó előírások

15. §

- (1) Az építési helyet a közterületek irányába a Szabályozási terven rögzített építési határvonal határozza meg, ahol az nem került rögzítésre ott nem kell előkertet kialakítani. Az építési hely meghatározása során figyelembe kell venni a 4.§ (3) bekezdésben foglaltakat, valamint az építési övezet előírásait.
- (2) Új épület építési helyen belüli elhelyezésekor figyelembe kell venni
 - a) az építési övezet beépítési mértékre vonatkozó előírásait,
 - b) az építési hely eltérően beépíthető részeinek lehatárolását,
 - c) az OTÉK szerinti telepítési távolságot, továbbá
 - d) a HÉV szélső vágánytengelyétől számított 50 méteres védősávban az üzemeltető szervezet hozzájárulásában foglaltakat.
- (3) A Szabályozási terven rögzített „védett főépület környezete” lehatároláson belül eső terület
 - a) terepszint alatt beépíthető, mélygarázs létesíthető,
 - b) terepszint felett
 - ba) a lehatárolás telekre eső területe legfeljebb 25%-ban beépíthető, felülépíthető,
 - bb) a meglévő főépület hosszanti épületrészeinek megfelelő tömegű épület visszaépíthető,
 - bc) a főépülethez csatlakozóan transzparens földszintes épületrész létesíthető.

14. Az előírt legkisebb zöldfelület számítása

16. §

- (1) A telek előírt **legkisebb zöldfelületi aránya**
 - a) teljesértékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy
 - b) tetőkerti zöldtető zöldfelületével, vagy
 - c) az a) és b) pont szerinti zöldfelülettel együtt biztosítható.
- (2) Az (1) bekezdés b) pont szerinti zöldtető zöldfelületének figyelembevétele során
 - a) a beszámítható zöldfelület arányát az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállományszerkezet és zöldtetőjelleg alapján kell számolni,
 - b) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szükséges szakszerű rétegrendet kell kialakítani az öntözés megfelelő biztosítása (öntözőrendszer telepítés) mellett.
- (3) A **műanyag gyeprács** figyelembevételének szabályai a következők:
 - a) a műanyag gyepráccsal kiépített zöldfelület – a b) pont szerinti felszíni parkoló kivételével –
 - aa) területének 50%-a vehető figyelembe, és
 - ab) a beszámított terület nem haladhatja meg az előírt zöldfelület területének 20 %-át, továbbá
 - ac) az aláépített, vagy fedett, de nyitott területként kialakítva nem számítható be a telek zöldfelületébe;

- b) a műanyag gyepráccsal kiépített felszíni parkoló területe vagy a megközelítésére szolgáló út
 - ba) 30 férőhely befogadóképességénél kisebb parkoló esetén legfeljebb 50%-ban,
 - bb) 30 férőhely befogadóképességű, vagy annál nagyobb parkoló esetén 25%-ban számítható be a telek zöldfelületébe,
 - bc) irodaépület esetében a parkolóigény negyedénél kevesebb férőhely befogadóképességig és legfeljebb 25 %-ban számítható be;
 - bd) kereskedelmi rendeltetést kiszolgáló esetben nem vehető figyelembe.

- (4) **Nem vehető figyelembe** a telek zöldfelületének számítása során
- a) a beton gyepráccsal kialakított felület, továbbá
 - b) a burkolt környezetben létesülő 1 négyzetméter alatti zöldfelület,
 - c) felszíni parkoló 2 négyzetméter alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe.

15. A szintterületi mutató számítása

17. §

- (1) Az építési övezet meghatározza a telek legnagyobb megengedett általános szintterületi mutatóját (általános szintterület/ telekterület) és a telek legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatóját (parkolási szintterület/ telekterület), melyek számítása során
- a) az **általános szintterületbe** minden építményszint – általános- és parkolási szintterület is – beszámítható,
 - b) a **parkolási szintterületi** mutató számításánál csak a parkolási szintterületet szabad figyelembe venni.
- (2) Az **általános szintterületbe be kell számítani**
- a) az általános célú építményszint bruttó alapterületét,
 - b) a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének a felét,
 - c) a garázs szintterületének azon részét, amely meghaladja az építési övezetben meghatározott parkolási szintterületi mutató alapján számított parkolási szintterületet.
- (3) Az **általános szintterületbe nem kell beszámítani**
- a) az alábbiak bruttó alapterületét:
 - aa) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú nem tetőtéri helyiség, helyiségrész,
 - ab) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú tetőtéri helyiség, helyiségrészek közül a rendeltetési egység tetőtéri bruttó alapterületének 20 %-át meg nem haladó rész,
 - ac) a beépített tetőtéren kívüli padlástér, és
 - ad) az épület beépítési mértéknél figyelembe vett beépített alapterületének 15% át meg nem haladó gépészeti helyiség;
 - b) az alábbiak határoló főfalak nélküli alapterületét:
 - ba) az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, a fedett, de oldalt nyitott külső emeleti szint közlekedő, továbbá
 - bb) a közterülethez csatlakozó árkád;
 - c) az alábbiak nettó alapterületét:
 - ca) a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,
 - cb) a légudvar, a légakna, az akna, a felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű);
 - d) az építményszintnek nem számító padlás területét és az olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.
- (4) A **parkolási szintterületbe** kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítható
- a) a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
 - b) a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,
 - c) a lehajtó és felhajtó rámpa,
 - d) a parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
 - e) a parkoló üzemeltetését szolgáló, a parkolóval azonos szinten lévő helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár
- területe, melyek figyelembevételénél az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrészről elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.

16. A szintterületi mutató kedvezménye

18. §

- (1) A szintterületi mutató **kedvezmény mértéke és alkalmazásának szabályai:**
- a) a legnagyobb megengedett szintterületi mutató legfeljebb az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető;
 - b) **a szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának feltétele:**
 - ba) az 5. §-ban meghatározott közhasználatú terület kialakítása, vagy
 - bb) az új épület tervének a BREEAM, LEED, DGNB, valamint más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer előírásainak való megfelelés;
 - c) a ba) pont szerinti **szintterületi mutató kedvezménynek** nem feltétele a közhasználatú terület Szabályozási terven való jelölése.
 - d) egy telken több épület létesítése esetén
 - da) a bb) pont szerinti szintterületi mutató kedvezmény épületenként csak olyan arányban jár, mint a tervezett épület kedvezménnyel növelt általános szintterületének aránya az összes létesíteni kívánt épület kedvezménnyel növelt általános szintterületi összegéhez képest, és
 - db) amennyiben további épültre a későbbiekben nem teljesül a bb) pont szerinti feltétel, úgy arra vonatkozóan az arányosított kedvezmény nem adható meg.

17. A beépítési magasság és a magasház létesítés szabályai

19. §

- (1) A Szabályozási terven jelölt „*magasház elhelyezésének határától*”
- a) nyugatra magasház elhelyezhető, mely esetben az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45 m lehet,
 - b) keletre magasház épületrész nem létesíthető.
- (2) Amennyiben a területre vonatkozóan a Fővárosi Rendezési Szabályzatban (továbbiakban: FRSZ) a magasházas lehatárolás területe változik, akkor az (1) bekezdés szerinti határvonal helyett annak határvonalát kell figyelembe venni.
- (3) Az épület magasházas épületrészére vonatkozóan
- a) az épület legmagasabb pontja nem lehet nagyobb 45 méternél, továbbá
 - b) a magasházas épületrészekre külön-külön figyelembe kell venni az FRSZ-ben meghatározott:
 - ba) legnagyobb alaprajzi kiterjedésre és,
 - bb) legnagyobb bruttó alapterületrevonatkozó mindenkori átlagérték szabályokat.

18. Terepszint, padlósint magasság

20. §

- (1) A fejlesztési területen a terep 1,0 méteres magasságban feltölthető, a Promenádtól a HÉV felé eső területsávban a magánút szintjéhez illetve a zajvédő falhoz igazodóan kertépítészeti kialakítással a feltöltés nagyobb lehet.
- (2) Lakóhelyiségek legkisebb szintmagassága a közterület vagy magánút felőli járdatőhöz viszonyítva
- a) előkert hiányában – közterület, vagy magánút felől – 3,0 méter,
 - b) 2,0 - 5,0 méteres előkerti méret esetén legalább 1,5 méter,
 - c) legalább 5,0 méteres előkerti méret esetén legalább 0,3 méter.

IV. FEJEZET

ÉPÍTÉSI ÖVEZET

19. Az Vi-1/M-1 INTÉZMÉNYI építési övezet előírásai

21. §

- (1) A **Vi-1/M-1** jelű intézményi terület övezete több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a lakossági intézményi ellátását, a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben lakás, önálló lakóépület is létesíthető.

- (2) Az épület:
- igazgatási,
 - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - hitéleti,
 - kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
 - lakás,
 - szállás jellegű,
 - irodai,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - sport,
 - vendéglátó,
 - önálló parkolóház, mélygarázs
 - a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás
 - K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.
- (3) Nem létesíthető
- üzemanyagtöltő állomás
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület.
- (4) Az önálló parkolóház, vagy terepszint alatti önálló mélygarázs kivételével más kiegészítő épület nem létesíthető.
- (5) A melléképítmények közül kizárólag
- a közmű-becsatlakozás építménye,
 - épülettől különálló - hulladékartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken
- a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,
 - a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.
- (7) Az építési övezetbe sorolt telken
- több főépület létesíthető,
 - alapfokú nevelési oktatási intézmény esetében a be nem épített terület legalább 40%-án játszó-, sportudvart, nyitott sportpályát, kertfelületet kell létrehozni.
- (8) **A személygépjárművek** telken belüli elhelyezése során – a **7.5** figyelembevételével –
- új épület létesítésénél a parkolóférőhelyeket a parkolási igény legalább 80%-ában az épületen belül, vagy önálló terepszint alatti építményben kell,
 - az a) pont feletti számú parkolóférőhelyet felszíni fásított parkolóban lehet biztosítani.
- (9) Az építési övezetben a telek beépítési módja: szabadonálló és
- az előkert mérete
 - közterület felé: 0 m, vagy a Szabályozási terven jelölt;
 - magánút felé a terepszint alatti épületrészre vonatkozóan: 0 m, (előkert kialakítása nem kötelező);
 - magánút felé terepszint alatti és terepszint feletti épületrészre vonatkozóan: 5,0 m;
 - Promenádközterület, vagy magánútja felé 0 m, előkert kialakítása nem kötelező;
 - az oldalkert
 - terezszint alatti épületrészre vonatkozóan: 3,0 m;
 - terezszint feletti épületrészre vonatkozóan: a megengedett beépítési magasság (Bm) harmada.
- (10) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **5. mellékletben** rögzített beépítési paraméterekkel és a Szabályozási tervvel, melynek során a következő feltételeket is be kell tartani:

- a) kizárólag a védett épület számára alakítható ki engedményes telekméret,
 - b) a nagyobb beépítési mértéket (terepszint felett és alatt) és a kisebb zöldfelület arányt akkor lehet alkalmazni, ha
 - ba) a telek saroktelek, vagy
 - bb) ha a telken csak a védett épület, és legfeljebb annak bővítésével létrejövő épületrész áll;
 - c) a földszinten, az első és második emeleten a beépítés mértéke elérheti a 45%-ot, de az efelett szintekre az engedmény nem vonatkozik;
 - d) a földszinten a beépítés mértéke akkor érheti el a 65%-ot, ha a növelés legalább 80%-ban a földszinti teremgarázs érdekében történik és a teremgarázs zárófödémének legalább felén intenzív zöldtető létesül,
 - e) magasház esetén akkor szabad alkalmazni a növelt általános szintterületi mutatót, ha a magasház épületrész legnagyobb vízszintes kiterjedésű építményszintjének bruttó alapterülete meghaladja az épület II. emeleti szint feletti építményszintjeinek az épület beépítési mértékébe beszámító alapterületének legalább a felét,
 - f) a közhasználat céljára átadott terület és a környezeti minősítő-rendszer miatt adható szintterületi mutató kedvezmény együtt alkalmazva sem lehet több $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értéknél.
- (11) Az épület legmagasabb pontja nem lehet nagyobb a Szabályozási terven jelölt –
- a) magasházak lehatároláson belül 45 méternél,
 - b) magasházak lehatároláson kívül 35 méternél.
- (12) A területtel szomszédos lakótelep átszellőzésének biztosítására a Folyamőr utca mentén az utcával párhuzamos II. emelet feletti épülethossz nem lehet több épületenként 70 méternél.
- (13) Az építési helyen kívülre az OTÉK-ban megengedett épületrészek nyúlhatnak, továbbá:
- a) az előkert előírt méretébe
 - aa) előtető,
 - ab) 5,0 méternél kisebb előkert esetén 3,0 méter felett legfeljebb 1,50 méteres benyúlással erkély,
 - ac) legalább 5,0 méteres előkert esetén 3,0 méter felett legfeljebb 2,0 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékolószerkezet,
 - b) az oldalkert előírt méretébe maximum 2,0 méterig² erkély, előlépcső, előtető nyúlhat.
- (14) Ahol az előírt előkert vagy oldalkert területébe a meglévő épület benyúlik, az építési helyen kívüli épületrész felújítható, átalakítható, rendeltetése módosítható, de az építési helyen kívüli bővítése nem megengedett.

20. A Rendelet hatálya alá tartozó terület további előírásai

22. §

- (1) Magánútra nem vonatkoznak a 21.§ övezeti paramétereinek előírásai..
- (2) A Promenádtér területe fölül az épület a második emeleti épülepszint felett benyúlhat.
- (3) A Szabályozási terv egyes lehatárolásainak, és szabályozási elemeinek rendelkezései:
 - a) a HÉV 20 méteres védősávjában az eredeti terepszinttől számított 6,0 méter felett épület nem létesíthető,
 - b) a „telek felszín felett nem beépíthető részén” zöldfelület, tetőkerti zöldfelület, burkolt felület és a beépítés mértékébe nem számító felszín feletti építmény elhelyezhető,
 - c) a javasolt magánúti hálózat kialakítása nem kötelező,
 - d) a Promenádtér nyomvonalának kialakítása során a 6.§ -ban foglaltakat kell figyelembe venni,
 - e) HÉV mellett jelölt magánút
 - ea) a terepszinten való kialakítás esetén lefedhető,
 - eb) az I. emeleti szintnek megfelelő magasságban való megvalósítása esetén a beépítés irányában háromszintes zöldsávot kell létesíteni.
- (4) Földszinti épületrész, és pince zárófödémén zöldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.
- (5) A területen lévő helyi (kerület) védelem alatt álló Szeszgyári épület Szabályozási terven jelölt traktusa azzal a feltétellel bontható el, ha visszaépítése a parkolást is biztosító mélygarázzsal együtt történik. Amennyiben az épületrész nem kerül elbontásra, akkor a védett épületrészre vonatkozóan a parkoló-igényt nem kell a telken belül biztosítani.
- (6) A régészeti emlék bemutatása épületen belül vagy építmény alatt is megengedett a régészeti szempontok figyelembevételével.

² OTÉK ELTÉRÉST IGÉNYEL

- (7) A régészeti feltárás eredményességétől függően, ahol a jelentős régészeti emlék bemutatása az eredeti helyen és összefüggéseiben szükséges, épületet csak úgy szabad elhelyezni, az örökségvédelmi eljárásban meghatározott régészeti szempontok figyelembevételével, hogy az új építéssel rongálódás a régészeti emléket ne érje.
- (8) A beépítés előkészítése és az építés időszakában mobil építmény, konténer és egyéb, az építkezéshez kapcsolódó létesítmény (pl. raktár, iroda, szociális blokk, szállás) csak a régészeti feltárás és az építkezés céljából létesíthető a telken.
- (9) A terület beépítésének infrastrukturális feltételeit településrendezési szerződésben lehet meghatározni.

21. Záró rendelkezések

23. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Az 1.§ (1) bekezdés szerinti területen hatályát veszti Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI.30.) önkormányzati rendelete.
- (3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján való kifüggesztéssel történik.


Kiss Anita
jegyző




Bús Balázs
polgármester



2. melléklet a 32/2017.(VI. 23.) önkormányzati rendelethez

A TELKEN ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ PARKOLÓ FÉRŐHELY SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSAI

továbbá a közterületi engedmény meghatározása

a parkolóigény megállapításához

1.	A	B	C	D	
2.	I. Parkolóigény megállapítása lakás esetén				
3.	Lakás önálló rendeltetési egység esetén a lakásnagysághoz mérten	lakásonként létesíteni kell		de minimálisan létesítendő	
4.	nettó 150 m ² -es és azt meghaladó lakás nettó alapterület esetén	2 parkolót		legalább a teljes lakásszám 70%-ának megfelelő számú parkolóférőhely	
5.	nettó 65 m ² -es, vagy annál nagyobb és 150 m ² közötti lakás nettó alapterület esetén	1 parkolót			
6.	nettó 45 m ² -es, vagy annál nagyobb és 65 m ² közötti lakás nettó alapterület esetén (a telken) az ilyen méretű lakások számának 75%-ára : számolva	1 parkolót			
7.	nettó 45 m ² -nél kisebb lakás nettó alapterület esetén (a telken) az ilyen méretű lakások számának 50%-ára számolva:	1 parkolót			
8.	II. Parkolóigény megállapítása egyéb rendeltetések esetén				
9.	rendeltetési egység (funkció) és / vagy helyiségei megnevezése	mérőszám	1.A mértékegység megnevezés	1.B közterületen elhelyezhető %	
10.	legalább 1 db személygépkocsi számára kell parkolót biztosítani *				
11.	Szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló 17. pont és idősek otthona, diákszálló, diákotthon –lásd 23. pont)	4	db vendég-szoba után		
12.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység - legfeljebb 1000 m² összes bruttó szintterületig	0-100 m ² közötti árusítótereinek	40	m ² minden megkezdett, nettó alapterülete után	
13.		100 m ² feletti árusítótereinek	40		
14.		OTÉK 42.§ (10) szerinti esetekben A kereskedelemről szóló törvény szerinti <u>napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb</u> bruttó alapterületű üzlet esetében; OTÉK szerint			
15.		0-100 m ² közötti árusítótereinek	30		
16.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység - 1000 m² összes bruttó szintterület felett	100 m ² feletti árusítótereinek	30		
17.		OTÉK 42.§ (10) szerinti esetekben A kereskedelemről szóló törvény szerinti <u>napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb</u> bruttó alapterületű üzlet esetében; OTÉK szerint			
18.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység	fogyasztóterei (kültérivel együtt)	20		
19.	Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	foglalkoztatói és/vagy tantermei	40		
20.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	oktatási és kutatási helyiségei	50		
21.	Igazgatási,		30		
22.	nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei	20		
23.	Iroda rendeltetési egység		40		
24.	Egyéb önálló rendeltetési egység		35		
25.	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység	huzamos tartózkodásra szolgáló irodai helyiségei	40		
26.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (ahol a férőhelyszám nem értelmezhető)	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei	100		
27.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység		10		
28.	Sportolás, (strandolás) célját szolgáló önálló rendeltetési egység		10		
29.	Nézőtérrel / lelátóval rendelkező fedett vagy részben fedett sportlétesítmény		30		
30.	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona		20		
31.	<u>Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység</u>		6	db betegágy után	
32.	*	A számított értéket minden esetben felfelé kell kerekíteni			
33.	1.A oszlop	Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása			
34.	1.B oszlop	Az A oszlop szerint a telken belüli személygépkocsi elhelyezési kötelezettség közterületen biztosítható maximális aránya (%) a 11.§ -ban foglaltak figyelembevételével.			

3. melléklet a 32/2017.(VI. 23.) önkormányzati rendelethez

A TELKEN ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁRTÁROLÓ FÉRŐHELYEK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA

	A	B	C	D	E
1.	rendeltetés	helyiség, terület, férőhely, egyéb	mérték	egység meghatározás	biztosítandó
2.	Lakás	minden			
3.	nettó 150 m ² -es és azt meghaladó lakás nettó alapterület esetén			1 lakás után	2 db
4.	nettó 100 m ² -es, vagy annál nagyobb és 150 m ² közötti lakás nettó alapterület esetén			3 lakás után	2 db
5.	100 m ² -nél kisebb lakás nettó alapterület esetén			2 lakás után	1 db
6.	Szálláshely szolgáltató egység	minden megkezdett	15	vendégszoba egysége után	1 db
7.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig*	az árusítótér minden megkezdett	150 m ²	nettó alapterülete után	1 db
8.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	az árusítótér minden megkezdett	500 m ²		1 db
9.	Vendéglátó egység *	a fogyasztótér minden megkezdett	75 m ²		1 db
10.	Alapfokú nevelési- oktatási egység *	a foglalkoztató és/vagy tanterem	100 m ²		1 db
11.	Középfokú nevelési- oktatási egység		50 m ²		1 db
12.	Felsőfokú oktatási egység	oktatási és kutatási helyiségek	50 m ²		1 db
13.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) *	a kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett	500 m ²		3 db, de maximum 50 db
14.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, iroda,	az iroda- vagy ellátó terület huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett	150 m ²	1 db	
15.	Nem fekvőbeteg-ellátó egység	az ellátó terület minden megkezdett	150 m ²	1 db	
16.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, filmszínház stb.)	minden megkezdett	50	férőhelye után	2 db
17.	Sportolás (strand) célját szolgáló egység	minden megkezdett	20		1 db
18.	Nézőtérrel / lelátóval rendelkező fedett vagy részben fedett sportlétesítmény	minden megkezdett	100		1 db
19.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	minden megkezdett	75 db	ágy után	1 db
20.	K+F munkahely	minden megkezdett	15 db	munkahely után	1 db
21.	* lakóépület földszintjén	a rendeltetési egység előtt a magánúton is elhelyezhető			

A TELKEN ELHELYEZENDŐ AUTÓBUSZ VÁRAKOZÓHELYEK

Egy autóbusz elhelyezését kell biztosítani:

	A	B	C
	előírt várakozóhely szám	telken belül	az előírt parkolószám magánúton elhelyezhető aránya
1.	50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) esetén 200 férőhelyenként	1 db	50%
2.	200 férőhelyet meghaladó Nézőtérrel / lelátóval rendelkező fedett vagy részben fedett sportlétesítmény esetén 200 férőhelyenként	1 db	50%

5. melléklet a 32/2017.(VI. 23.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb	a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb (beépítési magassága) épületmagassága
2	Vi-1	az épület elhelyezés módja	területe (m ²)	beépítettsége		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya (%)	
3	építési övezet jele			terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)		
4	Vi-1/M-1	Sz	2400 1500 V/§	40 45 F+II/§ 65 F/§	70 85 S/§	3,5 4,0 M/§ 0,3 KH/§ 0,3 E/§	2	35 25 S/§ 15 V/§	35 /§ 45 M/§
5	Sz	szabadonálló beépítési mód							
6	V/§	védett épület telke esetén							
7	S/§	kizárólag saroktelek esetén							
8	F+II/§	kizárólag földszinti +I.+ II. emeletre vonatkozó érték							
9	F/§	kizárólag földszinti garázs szint esetén, ha legalább 50% intenzív zöldtető létesül							
10	M/§	magasház esetén az előírt feltétellel együtt							
11	KH/§	szintterületi mutató kedvezmény: közhasználatú terület kialakítása esetén, az előírt alkalmazási feltétellel							
12	E/§	szintterületi mutató kedvezmény: környezeti minősítéssel rendelkező épület esetén, az előírt alkalmazási feltétellel							
13	/§	előírásban foglalt feltétel esetén							