

**Budapest, II. ker. Hűvösvölgyi út 215.- 219.
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
2023.**

Obelisk Stúdió Kft.

Megrendelő: Hofer Magyarország Ingatlan Kft.

Településtervezés Obeliszk Stúdió Kft.

TELEPÜLÉSTERVEZÉS			
Máyer Andrea okl. építésmérnök, vezető településtervező	Obeliszk Stúdió Kft.	TT/1 01-1521	
ÉPÍTÉSZET			
Dr. Kisvárdai-S. Andrea	Kovatson Kft.	É14-0304	

Budapest, 2023. december 30.

Szerzői jogi nyilatkozat

A jelen dokumentumban (továbbiakban: mű) található irodalmi, tudományos és művészeti alkotások (különösen: szakirodalmi, tudományos, publicisztikai leírások, rajzok, fotóművészeti alkotások, a térképművek és más térképészeti alkotások, az építészeti alkotások, az épületegyüttesek, a városépítészeti együttesek tervei, egyéb műszaki létesítmények tervei, továbbá a dokumentumban található gyűjteményes műnek minősülő adatbázisok) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem alá tartoznak.

A mű bármely része vagy egésze – a hivatalos eljárásokon túl – csak a szerzői jog jogosultjának külön engedélyével használható fel, hozható nyilvánosságra.

A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Obeliszk Stúdió Kft. vagy vele jelen dokumentációt készítő harmadik személy.

ÖSSZEFOGLALÓ

A HOFER Magyarország Ingatlan Kft. telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezte a hatályos Kerületi Építési Szabályzat módosítása céljából a 1021 Budapest, II. ker. Hűvösvölgyi út 215.- 219. által határolt 11359, 11360/1, 11360/2 helyrajzi számú telkek tekintetében, amelyek a tulajdonos össze kíván vonni.

A megvalósíthatósági (telepítési) tanulmánytervet a Kovatson Kft. készítette.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési területre vonatkozóan:

- a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosításához előírt városrendezési vizsgálatok nem tártak fel olyan településrendezési körülményeket, amelyek a kerületi építési szabályzat módosítását követően nem tennék lehetővé a terület tervezett fejlesztését,
- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT2021) a területet intézményi Vi-2, kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület területfelhasználási egységbe sorolta,
- Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) Vi-2: 1,75 (1.25+0.5) területfelhasználási egységbe sorolta)
- Budapest tervei – TSZT 2021 és FRSZ – lehetővé teszik a tervezett fejlesztés megvalósítását, azok módosítása nélkül,
- a területre vonatkozó 28/2019. (XI. 27.) rendelettel elfogadott, azóta többször módosított KÉSZ a területre intézményi építési övezetet határozott meg,
- a hatályos KÉSZ előírásai csak részben teszik lehetővé a fejlesztői szándékok megvalósítását.
- a KÉSZ a módosításával a terület fejlesztéséhez szükséges beruházások építészeti követelményei biztosíthatók,
- közlekedési szempontból a meglévő és a tervezett közlekedési kapcsolatok megfelelő megközelítést biztosítanak, a terület közlekedési feltárása biztosítható,
- a közműrendszer biztosított, a konkrét igényekkel összehangolható.

A fejlesztési területre vonatkozó adottságok és a megoldandó feladatok - övezeti paraméterek, egyéb szabályozási elemek - köre a KÉSZ javaslataiban kezelhetők.

A jelen telepítési tanulmányterv tárgyát képező telkek esetében a javasolt új övezeti besorolása és a beépítési paraméterek részben módosulnak, részben megegyeznek a hatályos KÉSZ biztosította lehetőségekkel.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy megfelelő módon alátámassza a KÉSZ módosítási javaslatait, és alapjául szolgáljon egy KÉSZ módosítási dokumentáció elkészítésének.

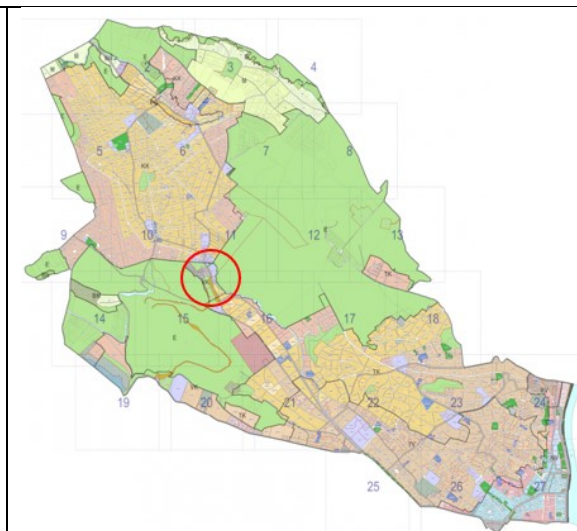
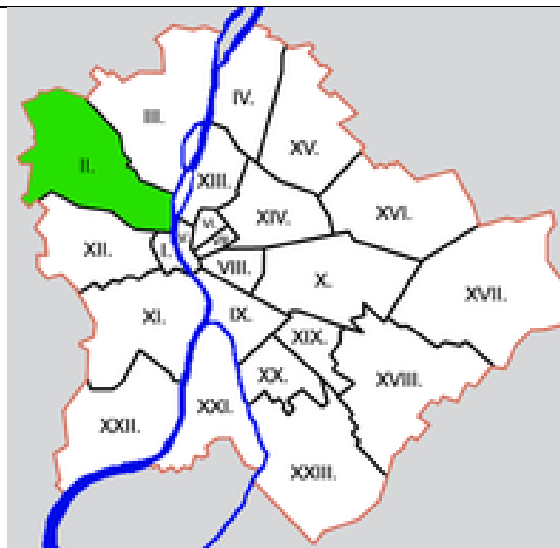
Jelen telepítési tanulmányterv a Megbízó tulajdonában levő **3 telekre** készül, a KÉSZ módosítást a **Hűvösvölgyi út - Rezeda utca – 11485 hrsz.-ú Ördög árok – 11363 hrsz.-ú közterület által határolt területre** szükséges elkészíteni.

Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köt az érintett terület tulajdonosaival. Az Önkormányzat Képviselőtestületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a tulajdonosok által elkészített jelen Telepítési tanulmányterv szolgál

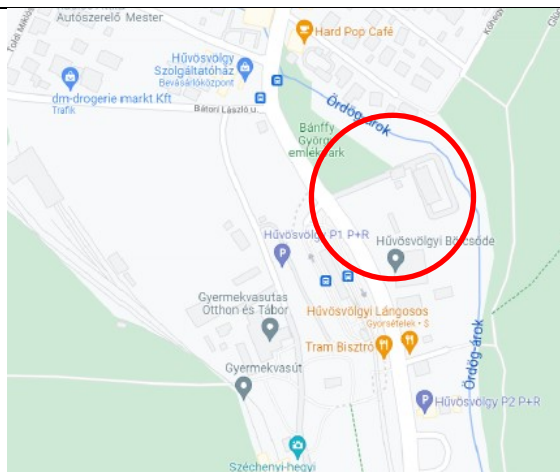
1. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

A tervezési terület telkei a II. kerületben találhatók, a Hűvösvölgyi út mentén.



A telepítési tanulmányterv tárgya 1021 Budapest, II. ker. Hűvösvölgyi út 215.- 219. által határolt 11359, 11360/1, 11360/2 helyrajzi számú telkek



Az érintett telkek közvetlenül az Ördög-árok és a Hűvösvölgyi út között találhatók.

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415
E-biteles térképmásolat
2015.09.07 11:29:34
Helyrajzi szám: BUDAPEST II. KER. belterület 1136/1 Megrendelés szám: 900010355/2015
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kisközt megkezdett napig meggyenőti az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



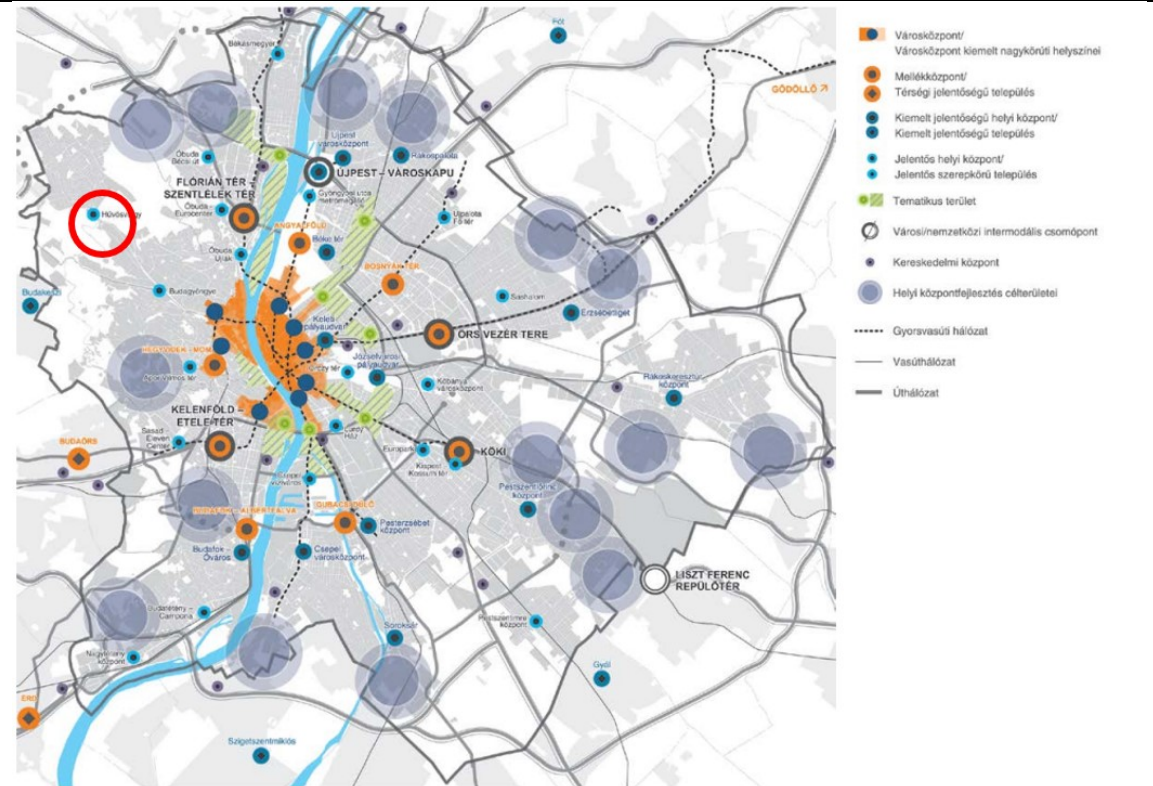
2. TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLT TERÜLET HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A tervezési terület a Húvösvölgyi központ szerves része, amely jelentős helyi központ.

A vizsgált terület jó településszerkezeti adottságokkal rendelkezik. A z érintett telkek a kerület egyik fő útvonala, a Húvösvölgyi út mellett található, melyen keresztül elérhető a Szilágyi Erzsébet fasor, majd a Széll Kálmán tér, másik irányba a Hidegkúti úton keresztül a közeli Solymár közelíthető meg.

A terület tömegközlekedéssel jól ellátott, a kötöttpályás kapcsolatot biztosító villamos vonalak végállomása a tervezési területtel szemben található az Húvösvölgyi út másik oldalán.



Központrendszer (forrás: Budapest 2030)

2.2. HATÁSTERÜLET ÉS BEMUTATÁSA

A projekt területe a Budapest, II. ker. Hűvösvölgyi út 215.- 219. által határolt 11359, 11360/1, 11360/2 helyrajzi számú telkek területe. A fejlesztés hatásterülete az érintett tömb.



JELLENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési terület beépítésre szánt terület, ami jelenleg elhagyott, romos kereskedelmi, gazdasági épületekkel beépített. A korábbi épületek egy része leégett, másik része bontásra került.

Hűvösvölgyi Bölcsőde, másik oldalán a Bánggy György emlékpark található. Az ingatlannal átellenes oldalon a II. kerület egyik legjelentősebb közösségi közlekedési csomópontja a Hűvösvölgyi végállomás található P1 P+R parkolóval, ami a térségi busz és villamos közlekedés nagy részét bonyolítja, szomszédságában a Széchenyi-hegyi Gyermevasút Hűvösvölgyi állomásával. A telkeket É-K-i oldalon az Ördög-árok patak és a Nyék zöldövezete található.

TULAJDONVISZONYOK

A fejlesztéssel érintett 3 (11359, 11360/1 és 11360/2 hrsz.) telek a HOFER Magyarország Ingatlan Kft. tulajdonában áll, területe 7.724 m². A telkeket a tulajdonos össze kívánja vonni a beruházás megkezdése előtt.

KÖRNYEZŐ TERÜLETEK

A tervezési terület környezetében a földszintes óvoda, vele szemben pedig a Húvösvölgyi villamos végállomás jellegzetes faszerkezetű megállói találhatóak. A környező épületekben oktatási-nevelési és közlekedési tevékenység folyik.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A tervezési területen és közvetlen környezetében a városrész látványának meghatározó eleme, a Húvösvölgyi villamos-végállomás műemlék épületegyüttese található

A terület mellett található a Bánffy György emlékpark a Bánffy György emlékhellyel.

A telkek régészeti lelőhelyet nem érint.



FOTÓK A TERÜLETRŐL





Hátsó északi rész



Déli oldal

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területet nem érinti sem örökségi, sem környezeti érték.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- műemléki védelemmel érintett telkek
- műemléki környezettel érintett telkek
- fővárosi egyedi védettségű építmény telke
- fővárosi egyedi védettségű épületegyüttes telke
- kerületi helyi védett terület
- kerületi helyi védett értékek
- RV- védetté nyilvánított régészeti lelőhely
- R- nyilvántartott régészeti lelőhely

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- tájvédelmi terület és határa *
- Budai Tájvédelmi Körzet területe és határa *
- Natura 2000 terület *
- barlangok felszíni védőövezete 16/2009.(X.8.) KvVM rendelet melléklet (hrsz lista) alapján ***
- ex lege védett barlang és neve
- ex lege védett forrás és neve *

ökológiai hálózat területei *

- magterület
- pufferterület
- ökológiai folyosó terület

egyéb természeti értékek

- fővárosi helyi jelentőségű védett természeti terület 25/2013.(IV.18.) Főv. Kgy. rendelet szerint
- védelemre érdemes természeti terület **
- karakterében megőrzendő közpark, köztér **
- karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület **
- Pusztaszeri úti védett foktani alapszelvény 55/2015.(IX.18.) FM r. alapján országos jelentőségű védett természeti emlék

VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS HELYSZÍN Az érintett telkeket nem érinti.	FŐVÁROSI VÉDETTSÉG A területet nem érinti fővárosi egyedi védelem.
RÉGÉSZETI LELŐHELY Az érintett telkeket nem érinti.	KERÜLETI VÉDELEM A területen helyi védett érték nem található.
MŰEMLÉK Az érintett telkeket nem érinti.	

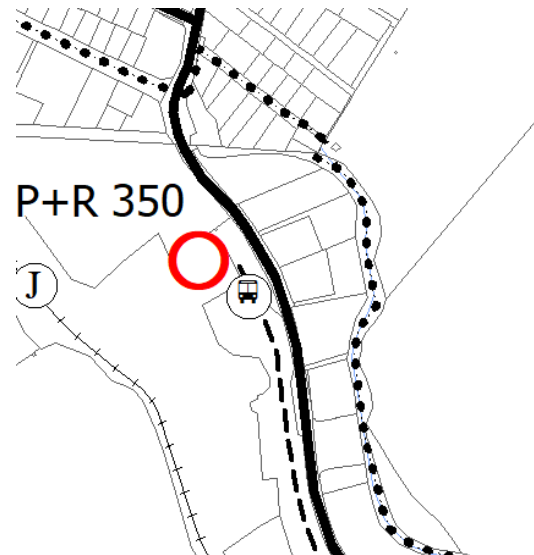
2.3. MEGLÉVŐ INFRASTRUKTÚRA

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

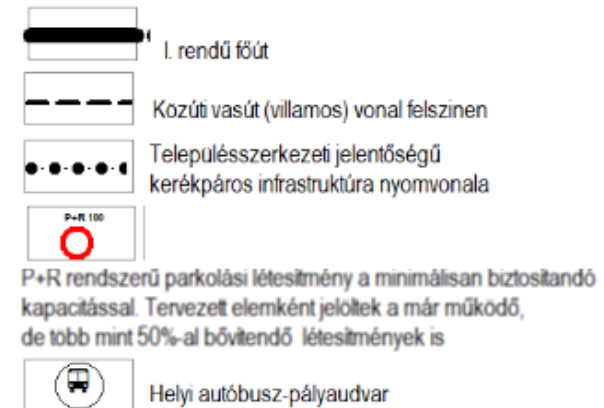
Közúti közlekedés

A tervezési területet közvetlenül érintik a kerületi főúthálózati és gyűjtőút hálózati elemek. A hatályos szabályzatok közlekedési munkarésze alapján a Hűvösvölgyi út I. rendű főút.

A tervezési terület kereskedelmi épületének gazdasági kiszolgálása a Hűvösvölgyi útról fog történni. Az üzletbe érkezők szintén erről az utcáról közelíthetik meg az épület előtt kialakított felszíni, valamint a pincszinten található parkolókat.



Közlekedési infrastruktúra 2.

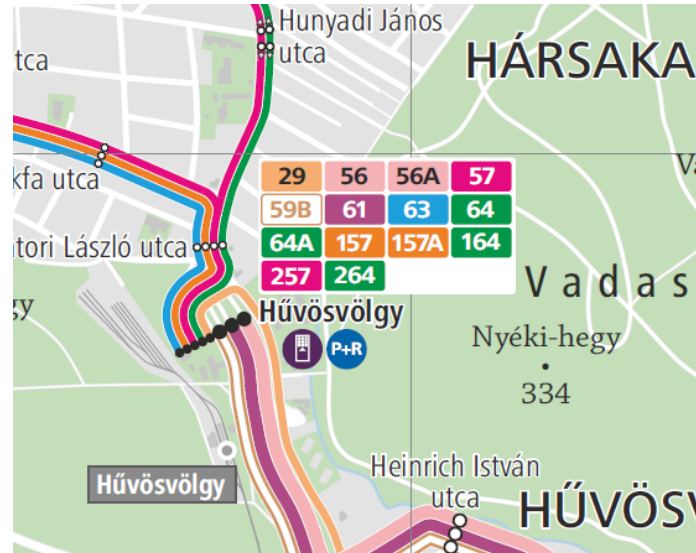


Közösségi közlekedés

A tervezési területet közvetlenül érintik a közösségi közlekedési hálózat elemei. A legközelebbi busz- és villamosmegálló - mely gyaloglási távolságban van – a Hűvösvölgyi út másik oldalán található. A megállóban a buszok (29, 57, 59B, 63, 64, 64A, 157, 157A, 164, 257, 264) és villamosok (56, 56A, 61) széles skálája érhető el, ahonnan a belváros és külváros egyaránt megközelíthető.

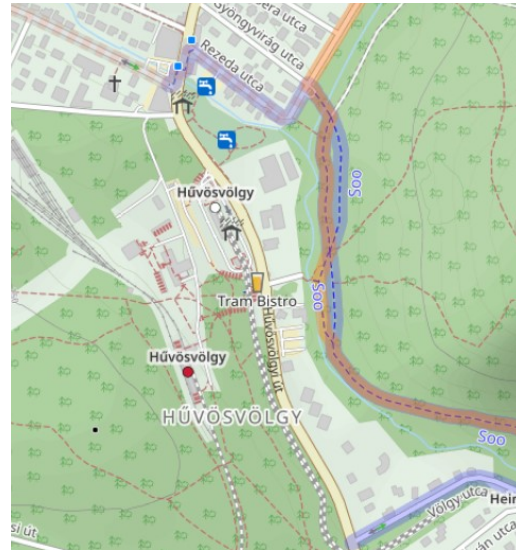
Elmondható tehát, hogy a vizsgált terület kiváló közösségi közlekedési adottságokkal rendelkező területen található.





Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A kerékpáros közlekedés számára kiépített infrastruktúra Hűvösvölgy területén még hiányos, összefüggő hálózatot sok esetben nem alkot. Ez alól kivétel a tervezési területtől É-K-re található Nyéki-hegy zöldterülete, melynek érintett szakaszán kerékpárút fut, ami a Széll Kálmán tértől kapcsolatot teremt a Belváros és Hűvösvölgy irányába. A tervezési területet határoló közterületeken kétoldali, megfelelő méretű járda található, melyet zóldsáv is kísér. A tervezéssel érintett telkek D-NY-i határán futó Hűvösvölgyi út csupán gyalogos és alkalmi kerékpáros forgalmat bonyolít le. A telkek előtt jelzett, jelzőlámpával szabályozott gyalogos átkelő található.



Parkolás

A Húvösvölgyi út mentén a parkolás nem megengedett.

A tervezéssel érintett telkeken belül mélygarázs, valamint nyíltszíni parkolási lehetőség is tervezett, mely alapvetően a funkcióhoz kapcsolódó forgalmat kiszolgálja majd.

KÖZMŰVEK

A tervezési terület és környéke teljes közműellátással rendelkezik.



▼	📶	Hírközlés
▼	⚡	Szénhidrogén
▼	☀️	Távhő
▼	⚡	Villamos energia
▼	💧	Vízellátás
▼	🚰	Vízvezetés

- ^  Hírközlés
 - ^ AH NET Zrt.
 - ^ Antenna Hungári...
 - ^ CanalCom KFT.
 - ^ DIGI KFT
 - ^ ELMŰ
 - ^ Invitech ICT Se...
 - ^ Magyar Telekom ...
 - ^ NISZ Zrt.
 - ^ Nokia Solutions...
 - ^ NOVOTRON Zrt.
 - ^ Vodafone
- ^  Szénhidrogén
 - ^ MVM Főgáz Földg...
- ^  Távhő
 - ^ BKM Nonprofit Z...
- ^  Villamos energia
 - ^ BDK Kft.
 - ^ ELMŰ
- ^  Vízellátás
 - ^ Fővárosi Vízműv...
- ^  Vízvezetés
 - ^ Budapest Közút ...
 - ^ DMRV Zrt.
 - ^ FCSM ZRT.
- ^ ALAPTÉRKÉPEK



Vízellátás

A vízellátásról és az oltóvízigény biztosításáról, valamint a hálózat karbantartásáról a Fővárosi Vízművek Zrt. gondoskodik.

Csatornázás (Szennyvízelvezetés – Csapadékvíz elvezetés)

A tervezési területhez közvetlenül csatlakozóan egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna és egy egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna húzódik.

Villamosenergia ellátás

A tervezési területet határoló közterületek mentén földkábel, valamint közvilágítási földkábel húzódik.

A vizsgált telkekkel szomszédos telken szintén transzformátor található.

Az érintett telkek É-NY-i oldalán 132 kV-os távvezeték és biztonsági övezet szűkíti az építési területet.

**Földgázellátás**

A tervezési terület Ny-i részén kisnyomású gázvezeték található.

Elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlés vezetékei a Hűvösvölgyi úton, a telkek előtt haladnak, melyet kiegészítenek a vezetékek nélküli szolgáltatók. A körzet területén valamennyi vezetékek nélküli táv-szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.



ZÖLD INFRASTRUKTÚRA

A tervezési terület – funkciójából fakadóan - nagyarányú beépítéssel és burkolt felületekkel rendelkezik. Az építési övezetének beépítési paramétereit szerint a legkisebb zöldfelületi mérték 50%, azonban ez ténylegesen csupán kb. 10-20%-os. Zöldfelületek az érintett telkek szélein találhatók, ahol a gyepszintet cserjék és különböző fafajok is kiegészítik. A Bánffy György emlékpark oldalán találhatunk fásításokat.

A Hűvösvölgyi út mentén kezelésre szoruló, közepes állapotban lévő, vegyes korú faállomány található.



Több adventív gyom és cserjefaj is megjelent már, melyek eltávolítása, kaszálása nem csak esztétikai szempontból fontos, hanem a terület egységes látványa érdekében is. A tervezési területen fásított felszín feletti és épület alatti parkolót tervezünk. A tervezett fiatal faegyedek gondozása, szükség esetén pótlása állandó feladat.

A tervezési terület környezetében az Ördögárok patak partján és a NYÉK (Nyéki-hegy) területén közhasználatú nagyobb kiterjedésű zöldfelületek találhatóak. Ezek állapota többnyire jó, ahol gyakran háromszintes növénytakasok is megjelennek. Legjellemzőbbek a nyárfélék (Populus), az osterfa (Celtis), a juhar (Acer), az akác (Robinia), a hárs (Tilia) és a kőris (Fraxinus).

A területen a zöldfelületi intenzitás érték magasnak mondható (50-60%) a burkolatok és beépítések kisebb arányának köszönhetően.

A területen védett, vagy védelemre javasolt természeti érték nem található.

HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A tervezéssel érintett telkek humáninfrastrukturális ellátottsága kiválónak nevezhető.

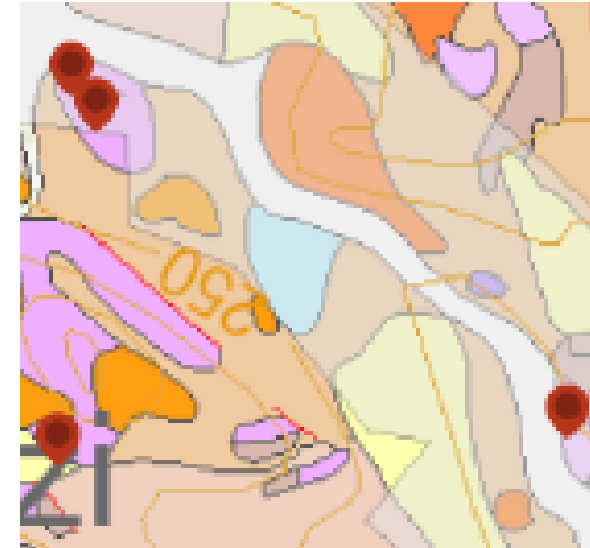
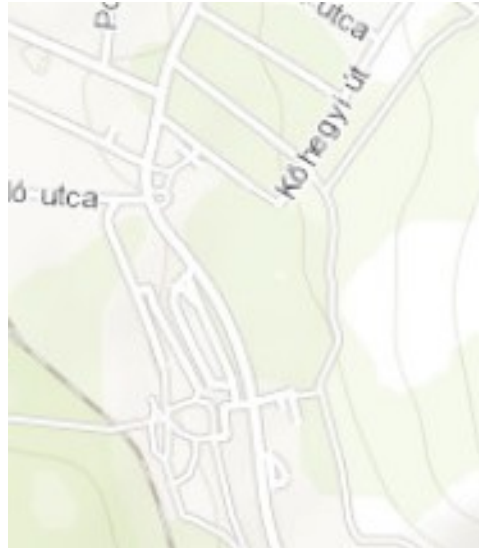
Közvetlen környezetében több iskola (Palotás Gábor Általános Iskola, Remetevárosi Általános Iskola), óvoda (Húvösvölgyi Gesztenyészert Óvoda, Völgy Utcai Ökumenikus Óvoda, Manó-Vár Óvoda), bölcsőde (Húvösvölgyi Bölcsőde, Hidegkúti Bölcsődék), könyvtár (Húvösvölgyi Könyvtár (FSZEK)) és egészségügyi intézmény (II. kerületi Önkormányzat Egészségügyi Szolgálat Orvosi Rendelő, II. kerületi Önkormányzat Egészségügyi Szolgálat Rendelőintézet) is megtalálható.

A városközpont közelségéből eredően több szolgáltató, kereskedelmi és vendéglátóegység is fellelhető a terület közelében, melyek segítik a helyi lakosság igényeinek kielégítését. A tervezési területen kereskedelmi rendeltetésű épület funkcionális és fizikai építése tervezett, mely a helyi lakosság mennyiségi változását, vagy a jelenlegi humáninfrastrukturális ellátottság viszonyait nem befolyásolja.

2.4. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

KÖRNYEZETVÉDELEM

A Magyar Állami Földtani Intézet – Magyarország felszíni földtana c. térképe alapján a tervezési terület talaját deluviális, részben szoliflukciós aleurit (részben lejtőlész) alkotja.



A területet felszíni vízfolyás - Ördögárok - érinti. A felszín alatti vizek állapota szempontjából Budapest II. kerület a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi besorolású terület.

A kerületet felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület érinti. A vizsgált területen a talajvízszint mélysége – a Magyar Állami Földtani Intézet Magyarország talajvíz térképe alapján – talajvízmentes terület. A tervezési terület belvizesedésre nem hajlamos.

A II. kerület a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet alapján a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A levegőminőség kerületi átlagban enyhén szennyezettnek minősül. Főként az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid és a szálló por koncentráció jelent problémát.

A légszennyező források jellemzően:

- a fő közlekedési útvonalak (Hűvösvölgyi út) - a terület közvetlen környezetében, így hatása jelentősen jelentkezik,
- telephelyek pontszerű kibocsátása – ezeknek nincs közvetlen hatása a tervezési területre,
- a téli időszak alatt a lakossági fűtésből eredő szennyezőanyag-kibocsátás
- időszakos, eseti bűzterhelés

A zaj és rezgésterhelés szempontjából leginkább a közúti és közösségi közlekedésből származó hatások jelentősek a kerületben. A vizsgált telkek közvetlen közelében a Hűvösvölgyi út küszöbérték feletti sávba eső egész napos közúti zajterheléssel érintett. Azonban a tervezési területet e zaj- és rezgéshatások már csökkentett mértékben érintik.

A vasúti és légi közlekedésből eredő zaj mértéke nem releváns. Zajterhelési konfliktus a tervezési területen nincs.

Budapesten a hulladékkezelési közszolgáltatás megszervezése, működtetése alapvetően fővárosi önkormányzati és nem kerületi feladat, így a II. kerületben is a Fővárosi Önkormányzat az FKF Zrt.-n keresztül biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását, valamint kezelését. A szelektív hulladékgyűjtő szigeteken a papír, műanyag, fém és üveg frakciók elkülönített gyűjtésére van lehetőség, míg a házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer a II. kerületben közel 100%-os lefedettségű.

KATASZTRÓFAVÉDELEM

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi. CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. Rendelet alapján a belügyminiszter 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. számú mellékletében Budapest II. kerületét II. katasztrófavédelmi osztályba sorolta.

A tervezési terület a Budapesti Agglomeráció Településrendezési terve szerint földtani veszélyforrás terület övezete által érintett településen található.

Az alábányászott területek, barlangok, csúszás és süllyedésveszélyes területek meghatározásának szempontjából elmondható, hogy a tervezési terület a TSZT 5. sz. – Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek – tervlapja alapján karsztos terület határán fekszik, alábányászott területek, barlangok és pincék területe, csúszás- és süllyedésveszélyes területek nem érintik.

Katasztrófavédelmi szempontból – nem lokális, hanem általános - veszélyeztető hatásként jelentkezhetnek az egyre gyakoribbá váló rendkívüli időjárási jelenségek és az általuk okozott károk. A területre tervezett nagy arányú burkolt felületek és nagykiterjedésű lapostetős beépítés miatt különösen fontos a hirtelen lehulló csapadékmennyiség megfelelő elvezetése és kezelése.

Magyarország földrengésveszélyeztetettségi térképe a valószínűségi módszer alapján készült. A szeizmicitás alapján kijelölt forráshónak földrengés-aktivitásának statisztikus jellemzői mellett figyelembe veszik a bizonytalansági tényezőket, az alapkőzetet, valamint a talaj vízszinthelyzetét. Az adatok alapján Hűvösvölgy területén 0,12 m/s² a maximális horizontális gyorsulás (PGA) értéke. Ezzel az alacsonyan aktív területnek minősülő magyarországi értékek átlagát mutatja.

A tervezési területet természetes vízfolyás érinti, azonban nagyvízi meder, árvízvédelmi vonal, vagy műtárgy nem található területén.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének melléklet szerint a rendszeresen belvízjárta területek övezete nem érinti a tervezési területet.

A TSZT 5. és 6. sz. szerkezeti tervlapjai alapján a tervezési területen Országos vízminőség-védelmi övezetek, hidrogeológiai védőterületek és víztermelő kutak nem találhatóak, azonban a terület karsztos terület határán fekszik.

A vizsgált területet kedvezőtlen morfológiai adottságok, mélységi és magassági korlátozások nem érintik. A területen egyéb tevékenységből adódó korlátozások nincsenek érvényben.

2.5. HATÁLYOS VÁROSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK VONATKOZÁSAI

A tervezési területet a többszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is érinti:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (a továbbiakban: Budapest 2030),
- ITS Budapest stratégia 2020 (a továbbiakban: ITS 2020) és
- Budapest II. kerület, Integrált Településfejlesztési Stratégiája.

BUDAPEST 2030

A 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott „Budapest 2030” Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, előirányozva a 2030-ig elérendő hosszú távú célokat.

A koncepcióban meghatározott 17 cél közül több a tervezési területre közvetlenül, vagy közvetve is vonatkoztatható:

„Cél 7: Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése

Cél 9: Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város

Cél 11: Intelligens mobilitás

Az egyedi városkarakter, a megőrzött történetiség egyre jobban felértékelődő adottságai az európai településeknek. Az egyedi arculat kedvezően befolyásolja a város és térségének megítélését, közvetve erősíti annak gazdasági pozícióit, javítja a lakosság életminőségét. A fenntartható város hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezettel rendelkezik, kompakt és vegyes használatú, ahol előnyben részesül a közösségi, a gyalogos és kerékpáros közlekedés.

Vegyes funkciójú, kompakt városi területhasználatot és hálózati rendszert kell kialakítani, tiszteletben tartva a megőrzésre érdemes természeti és épített környezetet, az egyedi városkaraktert. Csökkenteni kell a közlekedési kényszereket, aminek következtében kisebb terhelés éri a város zsúfolt területeit. Olyan, jól működő, kompakt városi területhasználati rendszer létrehozása szükséges, melyben a sokrétű, különféle tevékenységek jól megférnek egymás mellett, csökken a konfliktusokkal járó területi igénybevétel, a vegyesebb használat – legalább a lakóterületeken belül – a gyors elérést, a „kis távolságok városát” eredményezi, és a lakó- vagy munkahelyi környezetben is a szomszédsági egységek felértékelődéséhez vezet. A megfelelő intenzitás és a vegyes területhasználat segíti a „kis távolságok elvénél” megvalósítását: ha a mindennapok helyszínei közel vannak, elérésükhöz nem kell motorizált közlekedés, a kerékpározás, gyaloglás esélye is javul.”

BUDAPEST II. KERÜLET, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA

A 2016-ban elfogadott II. kerületi Integrált Településfejlesztési stratégia a Hűvösvölgyi alközpont területére vonatkozó megállapítása:

- Hűvösvölgyi P+R parkoló bővítés: meglévő P+R parkoló fejlesztése a támfal átépítésével, Hűvösvölgyi Bölcsőde területéhez kapcsolódóan vizsgálat, együttműködésben magánbefektetővel az egykori Balázs vendéglő területén

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (TFK) MEGÁLLAPÍTÁSAI

10.

LOKÁLIS KÖZPONTOK HÁLÓZATÁNAK FEJLESZTÉSE A NAGYKITERJEDÉSŰ LAKÓTERÜLETEK ELLÁTÁSI SZÍNVONALÁNAK EMELÉSE ÉRDEKÉBEN

A cél kifejtése

átfogó célokkal való összefüggés



az életminőség további javítása
a tercier és a kvaterner szektorok
erősítése
az ökológiai potenciál megőrzése
mértéktartó területhasználat, a
környezetminőség „finomfejlesztése”

a cél elemei

nagy vonzású lokális központok:

Hidegkút központ

Budagyöngye

A kerület célja, hogy a nagykiterjedésű lakóterületek lokális központrendszere egyre arányosabban szolgálja ki a lakóközönség igényeit. A helyzetelemzés során beazonosított lokális szolgáltatói funkciósűrűsödések, illetve azok hiányai alapján került felvázolásra a lokális központhálózat célállapota, ahol az egyes központi helyszínek hierarchiába rendeződnek és a távlati szerepkörök tisztázódnak.

Hidegkút központban jelenleg is számos szolgáltató funkció elérhető a lakóterületek szempontjából külpontos elhelyezkedésű helyszínen. Részben ez teszi szükségessé közlekedési eszköz igénybevételét a központ eléréséhez, ahol fontos a P+R kapacitás bővítése, a szolgáltatások további gazdagítása. A Hűvösvölgyi és a Nagykovácsi út elágazásánál található kereskedelmi- szolgáltató helyszín is a központ részeként értelmezhető.

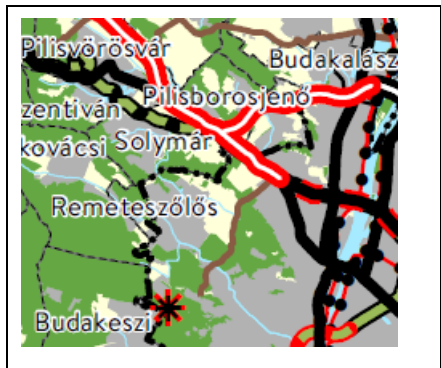
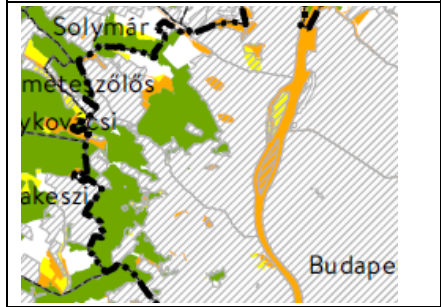
A Hűvösvölgyi útnak a Nagykovácsi út és a Hidegkúti út csomópontja közötti, cca. 1,00 km hosszú szakasza távlatban lokális központi tengelyként fejleszthető. Ez az intézményi-szolgáltató tengely, ha kerületi összefüggésben nemcsak a hidegkúti lakosság igényeinek kiszolgálása érdekében kerül fejlesztésre, akkor számos olyan funkciót is be tudna fogadni, melyek a hegyvidéki lakóterületek felől ellenirányú forgalommal érhetők el. Kialakulhat a két nagykiterjedésű lakóterület (hegyvidéki és hidegkúti) között egy mindkét területrészt szolgáló intézményi-központi tengely.

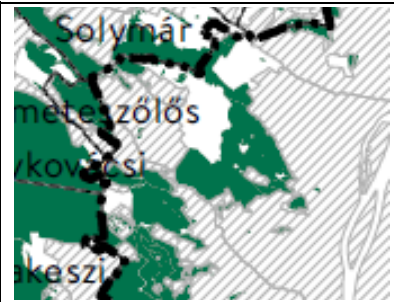
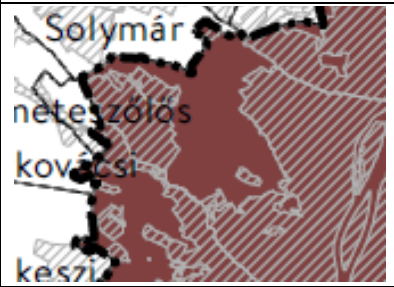
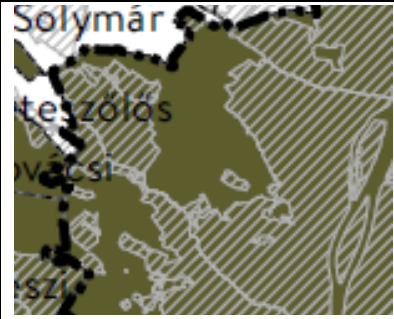
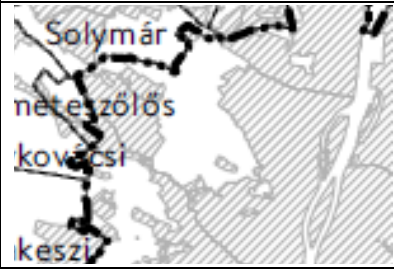
A központ és a központi tengely a tágabb térségből a belváros irányába haladó jelentős forgalmat bonyolító nyomvonalon helyezkedik el, ami megalapozza térségi ellátó és szolgáltató szerepét. Ugyan ennek erősítése nem cél, azonban célszerű kihasználni a potenciálból fakadó előnyöket.

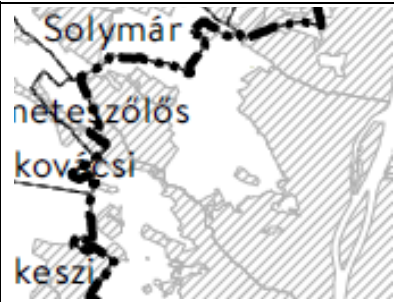
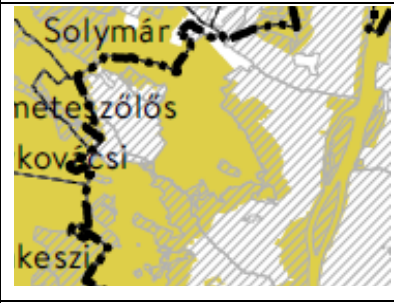
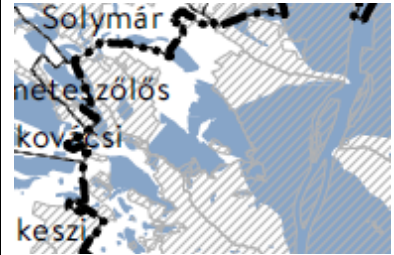
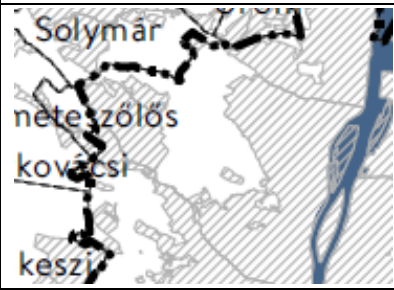
2.6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

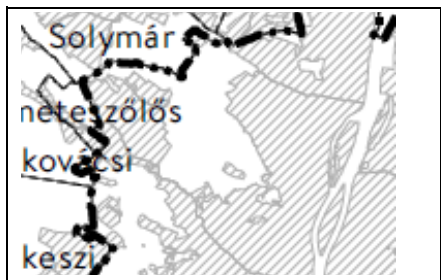
2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL (MATrT)

Az Ország szerkezeti terve

	Az Ország szerkezeti terve A tervlap alapján a tervezési terület egésze települési térségbe sorolt. A vizsgált terület közvetlen közelében főút, egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, illetve országos kerékpárút-törzshálózat eleme nem található.  Erdőgazdálkodási térség  Települési térség 2. melléklet - részlet
	Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete A tervlap szerint a tervezési terület környezetében ökológiai hálózat magterületének övezete húzódik.  Ökológiai hálózat magterületének övezete  Települési térség 3/1. melléklet - részlet
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete A tervlap szerint a tervezési területet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti.  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete  Települési térség 3/2. melléklet - részlet

	Erdők övezete A tervlap szerint a tervezési területet erdők övezete közvetlenül nem érinti. Erdők övezete Települési térség 3/3. melléklet - részlet
	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések A tervlap szerint a tervezési terület világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településen található. Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések 3/4. melléklet - részlet
	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések A tervlap szerint a tervezési területet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településen található. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések Települési térség 3/5. melléklet - részlet
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete A tervlap szerint a tervezési területet a jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 1. melléklet - részlet

	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete A tervlap szerint a tervezési területet erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti.  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 2. melléklet - részlet
	Tájképvédelmi terület övezete A tervlap szerint a tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete érinti.  Tájképvédelmi terület övezete 3. melléklet - részlet
	Vízminőség-védelmi terület övezete A tervlap szerint a tervezési területet a vízminőség-védelmi terület övezete közvetlenül nem érinti.  Vízminőség-védelmi terület övezete 4. melléklet - részlet
	Nagyvízi meder övezete A tervlap szerint a tervezési területet a nagyvízi meder övezete nem érinti.  Nagyvízi meder övezete 5. melléklet - részlet

	VTT-tározók övezete A tervlap szerint a tervezési területet a VTT-tározók övezete nem érinti.  VTT-tározók övezete 6. melléklet - részlet
	Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve A tervlap szerint az egész tervezési terület városias települési térségbe sorolt. A tervezési területtől délre egyéb mellékút fut. Közeli erdő- és vízgazdálkodási térség, valamint meglévő térségi kerékpárút vonal eleme ábrázolt. A terület keleti oldalán térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat található.  Települési térség  Erdőgazdálkodási térség  Vízgazdálkodási térség  Mellékút (meglévő)  Térségi kerékpárút (meglévő)  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) 7. melléklet - részlet
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések A tervlap szerint a tervezési terület ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett településen található.  Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések  Települési térség 7. melléklet - részlet

	Rendszeresen belvízjárta terület övezete A tervlap szerint a tervezési terület rendszeresen belvízjárta terület övezetébe nem tartozik.  Rendszeresen belvízjárta terület övezete  Települési térség 8. melléklet - részlet
	Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések A tervlap szerint a tervezési terület földtani veszélyforrás terület övezete által érintett településen található.  Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések  Települési térség 9. melléklet - részlet

BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

Budapest hatályos településszerkezeti terve – TSZT 2015, majd 2017 – a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

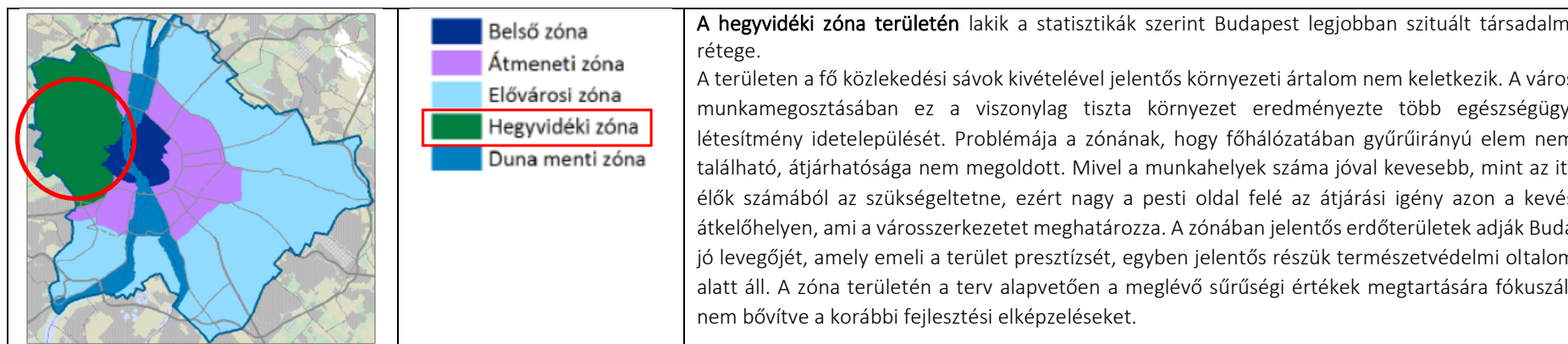
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) a főváros teljes közigazgatási területére készült és az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2017-ben a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal, 2021-ben a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította a Fővárosi Közgyűlés.

A Településszerkezeti terv (TSZT) feladata

Budapest településrendezési eszközeinek alapját a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióra épülő új Településszerkezeti terv képezi. A TSZT rendeltetése az Étv. szerint többek között, hogy a Budapest 2030 koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítsa. Ezért a terv egyik fontos szerepe, hogy a főváros kétszintű önkormányzati rendszerének keretei között ezen célokat közvetítse a részletesebb kerületi rendezési eszközök felé is.

Budapest zónarendszere

Budapest a morfológiája, a történeti kialakulása és a mai beépítési jellemzői alapján öt eltérő karakterrel rendelkező zónára osztható.



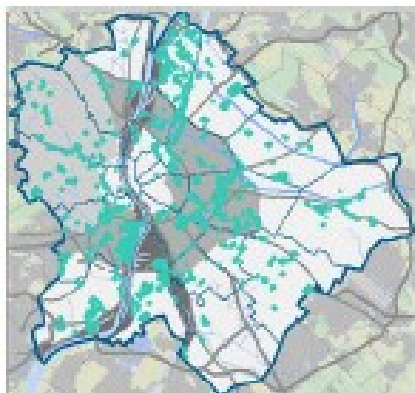
A vegyes használatú területek

A funkcionális szerkezet szempontjából és a koncepció céljainak is megfelelőbb a vegyes használat meghatározása, melyek jellemzőikben városon belül eltérő térségeket határoznak meg. A Funkcionális szerkezet tervén meghatározott négy vegyes használatú térségén belül megtalálható minden lényeges tervben szereplő területfelhasználási kategória, lakó, intézményi, gazdasági, rekreációs, különleges területek és a kisebb méretű zöldterületek. Ugyanakkor e térségek fő karakterjegyeit és intenzitásuk jellemzőit alapvetően a lakóterületeik adják, de eltérő a más funkciókkal való keveredésük aránya is.

Budapest területfelhasználásban az **intézményi területek** meghatározó jelentőségűek. Általában a fontosabb és jelentősebb forgalommal rendelkező területeken találhatók, amelyek egyben lehetővé teszik megfelelő elérésüket. Funkcionálisan a területfelhasználási kategóriák jelzik vegyességüket.

A megadott három fő kategória:

- a Vi-1 a jellemzően zárt sorú beépítésű
- a Vi-2 a jellemzően szabadonálló jellegű
- a Vi-3 a helyi lakosság alapellátását biztosító terület



Vi-2 jellemzően szabadonálló jellegű intézményterületek

A jelentős változással érintett területeken megjelenő, a barnamezős területeket aktiváló intézményi területek elsősorban már szabadonálló karakterrel számolnak, annak érdekében, hogy létrehozásuk során megfelelő arányú zöldfelület is kialakítható legyen.

Az intézményi területek – elhelyezkedésüket tekintve – az átmeneti zónában még meghatározó vonalak mentén csoportosulnak, de az elővárosi és hegyvidéki zónában már csak szigetszerűen jelennek meg a jellemzően lakóterületi környezetben.

A TSZT a beépítési sűrűségi értékeket úgy állapítja meg, hogy a jellemzően pinceszinti – korábban nem beszámító – lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, továbbá a parkolást célzó garázssterületekre is a területfelhasználási kategóriának megfelelő többletértéket számol.

Annak érdekében, hogy az épületen belüli parkoló kialakítása bizonyos funkciókhoz tartozóan továbbra is támogatott legyen, a beépítési sűrűség értéket (bs) a terv egyes területfelhasználási kategóriák esetében két értékre tagolja:

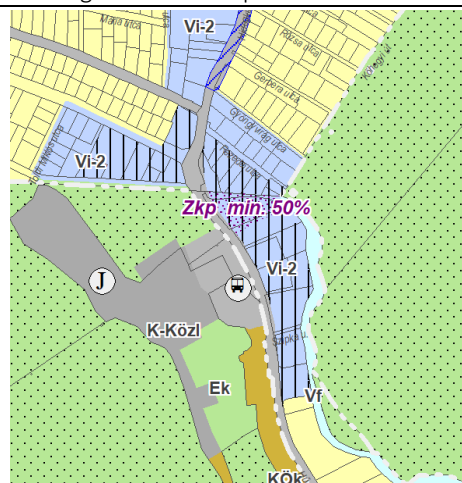
- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értékre, és

- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt - számára igénybe vehető (bsp) értékre.

A bsp értéke többlet-szintterületet biztosít, ami a területfelhasználási kategórián belül meghatározó funkciókhoz igazodik, azok parkolási szükségleteit veszi alapul.

A bsá értékhez viszonyítva a bsp érték számításánál a területfelhasználás függvényében az alábbi értékek kerültek figyelembevételre:

Területfelhasználási egység típusa	Jellemző lakásméret	Garázs típusa	Parkolási igény*	Fajlagos garázméret	Garázssterület igény bsá értékhez képest
Intézményi terület (Vi-1, Vi-2)	-	többszintes terem	50 m ² bruttó épület terület / 1P	25-30 m ²	40%



- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Jelentős változással érintett terület
- Kerületi tervszöközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya
- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötötpályás közlekedési terület
- Meglévő helyi autóbusz-pályaudvar
- Folyóvizek medre és partja
- Kozjóléti erdő
- Meglévő erdőterületek és zöldterületek
- Belterületi határvonal

TSZT - Szerkezeti tervlap – 1. Területfelhasználás részlete és jelmagyarázata

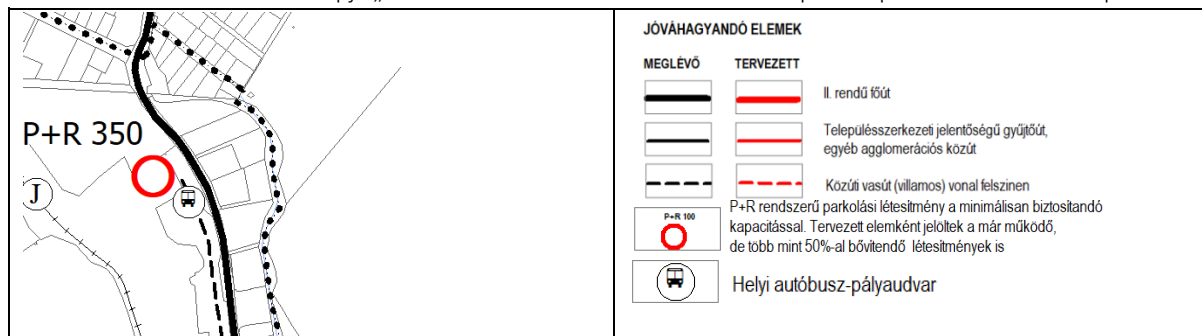
A tervezési területet érintő területfelhasználási egységek főbb jellemzői

A tervezési terület beépítésre szánt terület, intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű intézmény terület (Vi-2) és továbbá érinti beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület (KÖu).

Vi-2	Intézményi területek az OTÉK szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi funkciók (rendeltetések) is lehetnek: • iroda, • kereskedelem, szolgáltatás, szállás, • kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, • hitéleti rendeltetés, • sport, valamint • fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás, • más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,5 15 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.
KÖu	Közüti közlekedési terület (KÖu) hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közüti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják.

Közlekedés

A TSZT Szerkezeti terv 2. tervlapja „Közlekedési infrastruktúra” című tervlap a településszerkezeti szempontból komplex közlekedési rendszert tartalmazza.



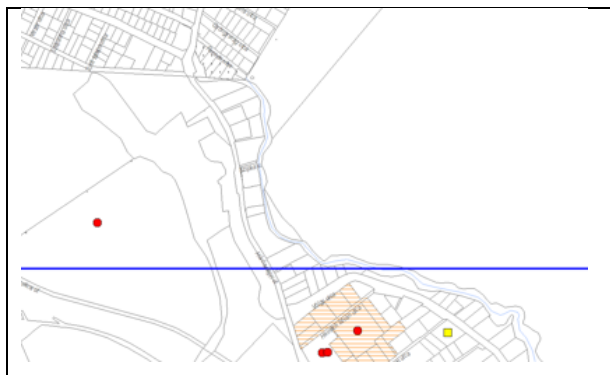
TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra, részlet

A tervlap szerint a tervezési területet keletről a Húvösvölgyi út településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútja határolja, amelyen meglévő felszíni közútvasút (villamos) nyomvonal van.

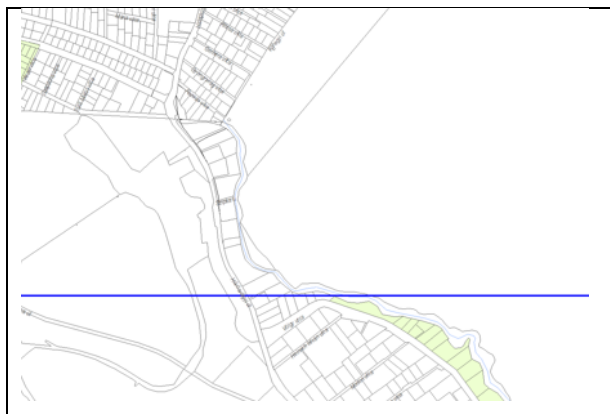
JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK	
TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐÚT	<i>A forgalmi szerepet meghaladó szerepkörrel rendelkező gyűjtőutak településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként jelennek meg a szerkezeti tervben, mint az összvárosi közlekedési célokat szolgáló főhálózat legalacsonyabb rangú elemei.</i>
KÖZÚTI VASÚTI (VILLAMOS) VONAL FELSZÍNÉN ÉS FELSZÍN ALATT	<i>A villamos vonalak városfejlesztő hatása a metróhoz képest alacsony. A közepes utasszállító képesség, és a jellemzően a közterületi közlekedéshez illeszkedő (rövidebb szakaszai kivételével a főutak és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része) műszaki rendszer miatt kialakítása alig befolyásolja a településszerkezetet. A villamos vonalak egyedi is lehetnek, mint a felszín alatt épült Millenniumi földalatti-, és a hegyvidéken üzemelő Fogaskerekű vasút.</i>

Az épített környezet értékeinek védelme

A TSZT „Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek” című tervlap szerint a terület nem érintett.

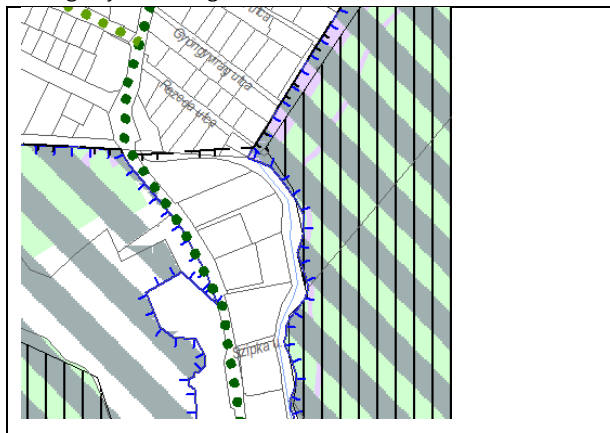
	TSZT, 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek	NEMZETKÖZI ÉS ORSZAGOS MŰVI ÉRTÉKVEDELEM - Világörökségi várományos helyszín védővezetékének határa BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08. - Műemlék BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08. - Műemléki jelentőségű terület határa BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08. - Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kije) BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08. - Nyilvántartott régészeti lelőhely területe BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08. HELYI MŰVI ÉRTÉKVEDELEM - Fővárosi helyi védettségű építmény FPF Városerépítési Főosztály Építészeti Értékvédelmi Csoport adatszolgáltatása
---	---	--

A TSZT „Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” című tervlap szerint a telkek tömbjét magassági szabályozást igénylő terület nem érinti.

	TSZT, 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása, részlet	A tervlap tartalma nem érinti a tervezési területet
---	---	--

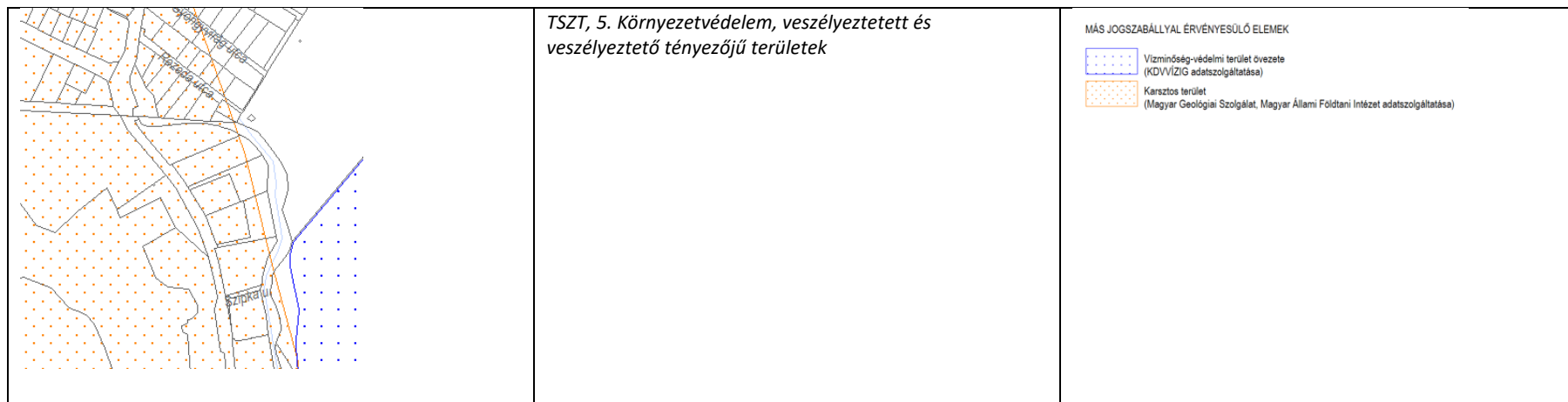
Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A TSZT „Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tartalma közvetlenül nem érinti a tervezési területet, azonban annak környezetében Natura 2000 Országos jelentőségű védett természeti terület található

	TSZT, 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem, részlet	Zöldfelület-, táj- és természetvédelem 4.  Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)  Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)  Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsőbbségi rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)  Ökológiai hálózat magterületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)  Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor / Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor
--	---	---

Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

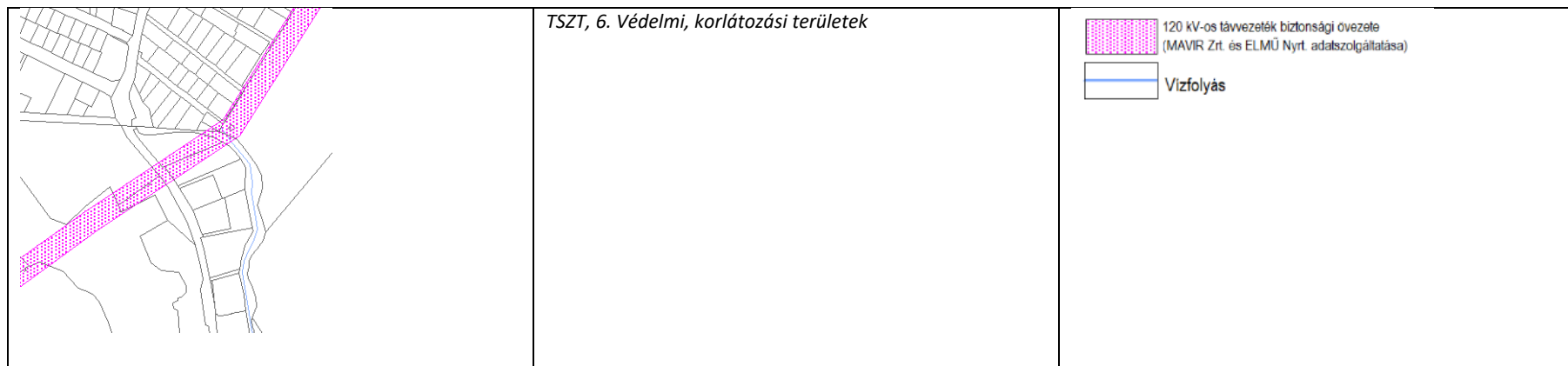
A TSZT „Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” című tervlap elemei közül a karsztos terület érinti.

**Más jogszabállyal érvényesülő elemek**

KARSZTOS TERÜLET (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)	A terv az egykori Magyar Geológiai Szolgálat és az egykori Magyar Állami Földtani Intézet 2003-as adatszolgáltatása alapján ábrázolja a karsztos, fokozott érzékenyséű területeket. A szennyezésfeldolgozási képesség e területeken alacsony fokú, mivel a biológiai bontásban részt vevő talajréteg többnyire vékony, és alatta „nyers” szikla, kötőmelék van. A szennyezés terjedése gyors, éppen az említett szerkezeti helyzet miatt. Karsztos területek Budapest budai oldalán, valamint Pesten a X. és XIV. kerületek területén helyezkednek el. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, amelyekre vonatkozó előírásokat a kormányrendelet tartalmazza. A karsztvízbázis védelme érdekében e területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatása, a szennyvízkezelés tervezése, kivitelezése során. Karsztos területen bármely eredetű, szennyezett víz elszikkasztása nem megengedhető, a telkek beépítése, csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.
--	--

Védelmi, korlátozási területek

A TSZT „Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlap elemei a tervezési területet érinti, 120 kV-os távvezeték biztonsági övezetében húzódik.



FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ)

A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében – az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), valamint a főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) megfelelően – a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

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.

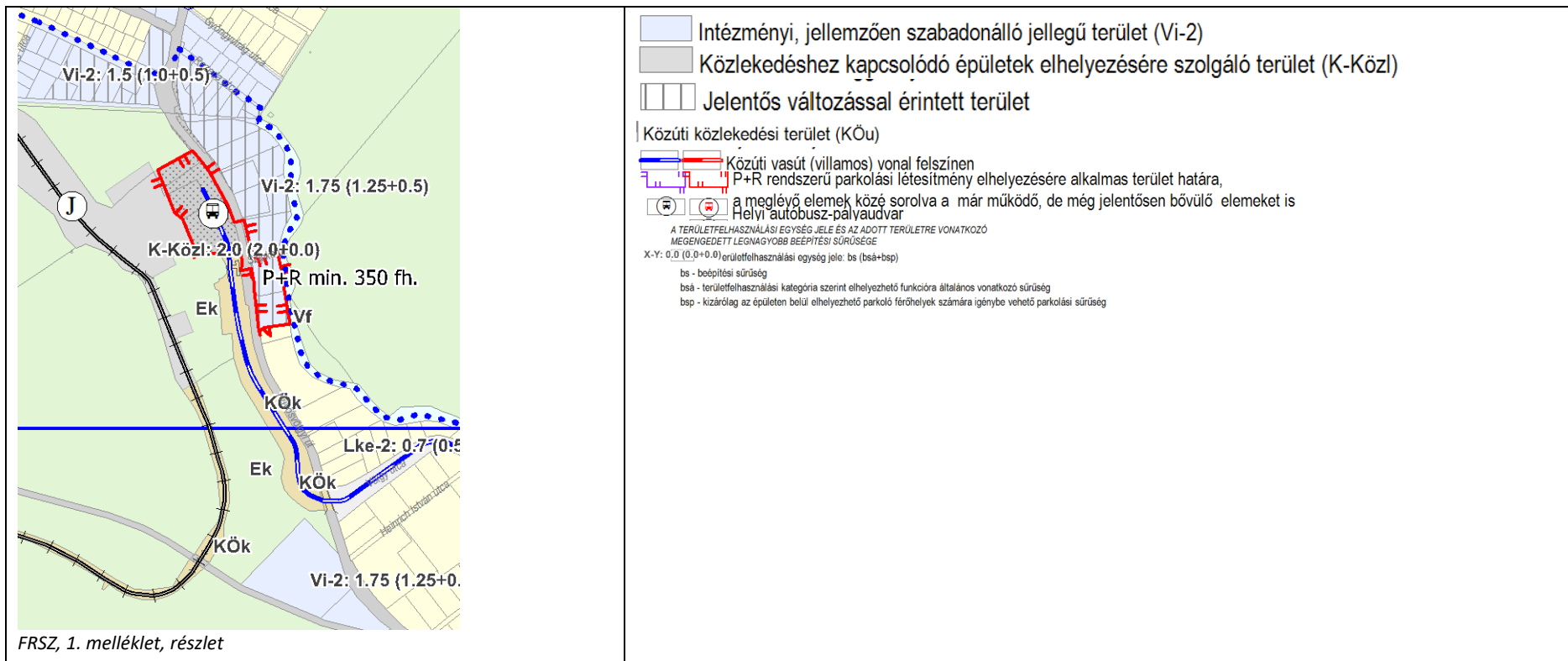
Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a „bsá” jelű általános beépítési sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a „bsp” jelű parkolási beépítési sűrűségi érték viszont kizárólag épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A „bsá” és a „bsp” érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőből áll, vagyis a beépítési sűrűség (bs) térképen jelölt értéke

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) értékből tevődik össze.

Ez az előírás az épületen belüli parkolást támogatja és megakadályozza, hogy a bsp alapján létesíthető szintterület – a felszíni parkolás biztosítása esetén – az épületkubust növelve, abba „beépüljön”.

A tervezési területen az FRSZ által meghatározott, a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános beépítési sűrűség (bsá) értéke intézményi, jellemzően szabadonálló terület Vi-2 területére 1,75, a parkolási sűrűségi (bsp) érték 0,5. A beépítési sűrűség értéke mindig a teljes, összefüggő területfelhasználási egységre vonatkozik. Az egyes telkek szintterületi mutató értékét – az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség alapján – kerületi építési szabályzatban (KÉSZ) kell meghatározni.



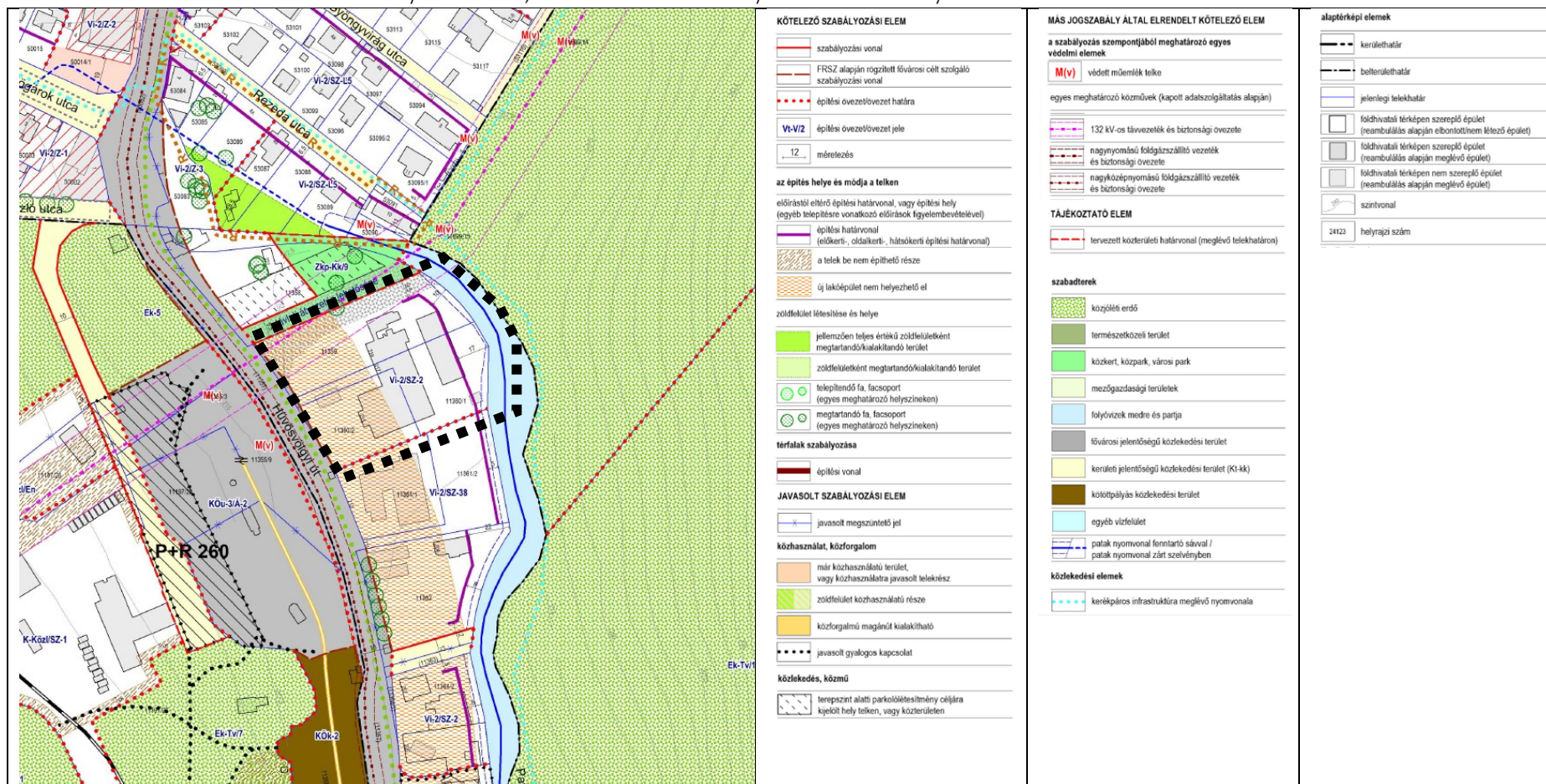
 Frsz 3. melléklet, részlet	Az FRSZ 3. melléklete a rögzíti az egyes magassági szabályozással érintett területek határát. - Egyedi magassági szabályozást igénylő terület - Magassági korlátozással érintett védett terület - Kiemelten védendő karakterű terület (I. parkánymagassági kategória) - Karakterőrző terület (II. parkánymagassági kategória) - Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres parkánymagasság A tömb nem érintett.
Az FRSZ az Vi-2 területfelhasználási egység területére az alábbiak szerint rögzíti a beépítési sűrűség értékét: - bsá általános beépítési sűrűség: 1,25, és - bsp parkolási beépítési sűrűség: 0,5.	A KÉSZ alátámasztó munkarésze a fővárosi településrendezési terveknek — TSZT/FRSZ — való megfelelésről rögzíti, az Vi-2 területfelhasználási egységen belüli bsá és bsp értékeket.
Az FRSZ szerint a tömböt nem érinti a karakterőrző terület lehatárolása.	

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testület a 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelettel fogadta el a KÉSZ-t, majd módosította és egységes szerkezetbe foglalta a 20/2021. (V. 27.), a 6/2022. (II. 25.), a 9/2022. (IV. 01.), a 20/2023. (V. 31.), valamint a 27/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendeletekkel/önkormányzati rendeletekkel.

A rendelet hatályos változata az njt.hu-n az önkormányzati rendeletek között, valamint az Önkormányzat honlapján a „masodikkerulet.hu/sabalyzatok/telepuleskep-kesz” linken keresztül nyilvánosan elérhető.

A rendelet 1. melléklete tartalmazza a Szabályozási Tervet, az érintett terület szabályozása a 11. szelvényen található.



	Hatályos rendelet normaszövege	Értékelés, megjegyzés
1.§	(1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: Rendelet) hatálya Budapest Főváros II. kerület (a továbbiakban: Kerület) közigazgatási területére terjed ki, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.	
	(3) Jelen Rendelet alkalmazása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni, a Budapest Főváros Rendeletéről szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) együttes betartásával.	
	(4) A Rendelet hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a 45/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet szabályozza (a továbbiakban: TKR), melyeket együtt kell alkalmazni a jelen Rendelettel.	

Az építésre vonatkozó általános rendelkezések

3. Építési korlátozás felszínmozgás-veszélyes és meredek területen		
4.§	A kerület	
	a) felszínmozgás-veszélyes – a Bécsi út – Frankel Leó út – Török utca – Margit krt. vonalától nyugatra fekvő – területein, továbbá	
	b) a 25% átlagos lejtést meghaladó területein, valamint	
	c) a Szabályozási Tervben vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása szerint meghatározott területein	
	új épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, építmények terhelési viszonyait megváltoztatni, az eredeti terepszint 3,0 méternél mélyebb megbontásával járó építési tevékenységet folytatni, vagy 1,0 méteres szintkülönbségnél nagyobb mértékű tereprendezési tevékenységet folytatni, csak a felszínmozgás-veszélyre, csúszásveszélyre vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával, és a meglévő vagy a tervezett építmény és környezete talajmechanikai viszonyaira, valamint azok kölcsönhatására vonatkozó geotechnikai adatok és a hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével szabad.	

	4. Építési korlátozás a barlangokkal érintett területen	 nem érinti a területet
	5. A telek természetes terepfelületének megváltoztatása, tereprendezés	A továbbtervezés során be kell tartani.
6. §	(1) A telek természetes terepszintjét megváltoztatni csak építési tevékenységgel összefüggésben, indokolt esetben megengedett.	
	(2) Az telek természetes terepszintjének (1) bekezdés szerinti megváltoztatása során az eredeti terepfelszín és a végleges rendezett terep szintkülönbsége – ha az övezeti előírás vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –	
	a) a telken belül a szomszéd telek határától számított 3,0 méter széles sávban – a csapadékvíz saját telken belül tartásának biztosítása mellett – sem haladhatja meg a 0,3 métert, kivéve a c) pont szerinti esetben,	
	b) a telek a) pontban rögzített területén kívül	
	ba) a legfeljebb 5% eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 1,0 métert,	
	bb) az 5%-nál nagyobb eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 1,5 métert,	
	kivéve a c) pont szerinti esetben,	
	c) kizárólag az épület rendeltetésszerű használata, vagy műszaki, biztonsági követelmények (csapadékvíz-elvezetés, állékonyság) biztosítása érdekében haladhatja meg az a) és b) pontban rögzített értékeket.	
	(3) Rézsű kizárólag olyan módon alakítható ki, hogy annak állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.	

	(4) Építmény bontása után a telek természetes terepfelületére jellemző viszonyokat kell kialakítani, kivéve, ha új építmény kerül az elbontott helyére.	
	(5) ¹³ Angolakra legfeljebb egy építményszint bevilágítására és szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete nem haladhatja meg az 1,0 métert.	
6. A közművesítettség feltételei		A továbbtervezés során be kell tartani.
7. §	(1) Beépítésre szánt területen az építési övezetek építési telkein a közműellátás mértéke és módja a teljes közművesítettség.	
	(2) Beépítésre szánt területen	
	a) házi vízbekötés csak akkor létesíthető, ha közüzemi csatornahálózatra való rákötés megtörtént,	
	b) új villamos energia ingatlan-bekötés csak földalatti csatlakozás kiépítésével valósítható meg akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.	
	(3) Biztosítani kell a csapadékvíz telken belül tartását.	
	(4) Az építési telken belül zárt, terepszint alatti kialakítású záportározót kell létesíteni a telek beépítése, burkoltságának növelése hatására keletkező többlet csapadékvíz visszatartására, ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. Ha erre a befogadó kezelője konkrét előírást nem ad, a záportározó méretét a telken létrejövő összes tető- és burkolt felület alapján kell meghatározni úgy, hogy minden megkezdett 50 m ² tető- és burkolt felületenként 1 m ³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani. A záportározó túlfolyójából fékezetten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.	
	(4a) A (4) bekezdés szerinti tetőfelületbe a legalább 81 cm termőréteggel kialakított háromszintes növényállományú intenzív zöldtető felület legfeljebb ¼-ét nem kell beszámítani.	
9. §	(1) Az energiabiztosítás részben vagy egészben megújuló energiaforrások igénybevételével is történhet.	
	(2) A háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia, valamint napenergia park csak akkor létesíthető, ha az építési övezet, vagy övezet azt lehetővé teszi.	
	(3) A megújuló energiaforrás műtárgya – a (2) bekezdésben foglaltakon kívül – kizárólag építményen akkor helyezhető el, ha az építési övezet, az övezet vagy a TKR nem tiltja, a TKR településképi követelményeinek betartásával.	
	(4) Amennyiben a megújuló energiaforrás műtárgya kültéri gépészeti berendezésnek működése zajhatással jár	
	a) a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához, és	
	b) a zajhatás nem zavarhatja a környező lakóépületeket.	
8. Közterület		

11. §	(1) Közterület csak a Szabályozási Terv területre vonatkozó rendelkezése alapján hozható létre, vagy szüntethető meg, szabályozási vonala is csak az alapján módosítható.	
	(2) Kötelező érvényű a Szabályozási Terven feltüntetett szabályozási vonal, ami az általános szabályozási vonal jelölésén túl lehet	
	a) építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal,	
	b) FRSZ alapján rögzített – országos, vagy fővárosi célt szolgáló – szabályozási vonal,	A telket érinti.
	melyek esetében az érintett telek akkor válik rendezetté, ha a szabályozási vonal kötelező végrehajtása megtörtént.	
16. Klímaadaptáció és a hőszigetelés csökkentés rendelkezései		
23. §	(1) ²⁴ A burkolatok hőszigetelésének csökkentése érdekében	A továbbtervezés során be kell tartani.
	a) a be nem épített, legalább 30 méter szélességű és 1.500 m ² -nél nagyobb burkolt felületet – a közlekedésre szánt közterületek és belső utak kivételével – zöldfelülettel, fásítással tagoltan kell kialakítani,	
	b) a szilárd vagy vízáteresztő burkolt felület egészén és a lapostető nem zöldtetővel kialakított részének egészén elsősorban magas albedó értékű (nagyobb fényvisszaverő képességű) burkolatokat kell alkalmazni.	
	(2) A zöldtetők kialakításánál az extenzív zöldtető kivételével, öntözőrendszert kell kiépíteni, vagy a locsolás más megoldását kell biztosítani.	
	(3) ²⁵ A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m ² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű új főépület gépi klimatizálása kizárólag központi klímaberendezéssel alakítható ki. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.	
	(4) ²⁶ Amennyiben az új iroda vagy kereskedelmi épület egy homlokzatának függőleges vagy közel függőleges falfelületének mérete	
	a) 500-1.000 m ² közötti, akkor annak legalább 5%-án,	
	b) 1.000 m ² -t meghaladó, akkor annak legalább 50 m ² -es felületén	
	zöldhomlokzatot kell létesíteni. Az így számított összesített zöldhomlokzat felület az épület egy vagy több homlokzatán is kialakítható.	
	(5) ²⁷ Zöldhomlokzat létesítésénél	
	a) a növényválasztás nem okozhatja az épületszerkezetek károsodását,	
	b) a gyökérzet elleni védelemről és az épületszerkezetek vízszigeteléséről gondoskodni kell,	
	c) támszerkezetet igénylő, vagy ültetőedény-soros rendszer esetén biztosítani kell a rendszeres fenntartás, karbantartás és öntözés lehetőségét.	
	(6) ²⁸ A burkolt felületen telepítésre kerülő fa számára	
	a) alá nem épített pozícióban legalább (1,5mx1,5m) 2,25 m ² felülettel kell a termőtalajt biztosítani, erre a felületre csak faveremrács helyezhető,	

	b) aláépített pozícióban a térfelszínen legalább 2 méter mély és minimum 12 m ³ termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani.	
17. Az építési hely általános rendelkezései		
24. §	(1) A beépítési mód lehet	
	a) szabadonálló,	A beépítési mód szabadonálló.
	b) oldalhatáron álló,	
	c) zárt sorú.	
	(2) Az építési helyet a beépítési módnak megfelelően	
	a) általánosan a 27-30. §-ok rendelkezései és az építési övezetben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert mérete együtt határozza meg, vagy	
	b) a Szabályozási Terv rögzíti a területének vagy valamely építési határvonalának feltüntetésével.	
	(3) Az épület építési helyen belüli elhelyezésekor figyelembe kell venni	
	a) az építési övezetek beépítési mértékre vonatkozó előírásait,	
	b) az építési helyet, továbbá annak eltérően beépíthető részeit,	
	c) az OTÉK szerinti telepítési távolságot,	
	d) az <i>építési vonalat</i> , továbbá	
	e) a Szabályozási Terv egyéb szabályozási elemeit.	
	(4) Az elő-, oldal- hátsókert előírt méretétől eltérni 31-32. § szerinti kialakult telekméret, vagy kialakult beépítés esetén szabad.	
20. A szabadonálló beépítési mód		
27. §	(1) A szabadonálló beépítési mód esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást (2) - (6) bekezdés szerint kell megállapítani.	
	(2) Az előkert mélysége közbeső telek esetén [7. melléklet 2. ábra]	
	a) 5,0 méter, vagy	
	b) ha a mindkét (oldalsó) szomszéd telek beépült és <i>kialakult előkertje</i> 5,0 méternél kisebb,	
	ba) a nagyobb mélységű <i>kialakult előkert</i> mélységével megegyező, de	
	bb) nem lehet kisebb 3,0 méternél.	
	(3) Az előkert mélysége saroktelek esetén 5,0 méter.	
	(4) Az oldalkert szélessége új épület létesítése esetén	
	a) az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 3,0 méter,	
	b) a 12 méternél kisebb telekszélesség esetében nem lehet kisebb 3,0 méternél, mely esetben az oldalkertre néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított oldalkerti szélesség kétszeresénél.	

	(5) A 12 métert el nem érő telekszélesség esetén az épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el.	
	(6) A hátsókert mélysége új épület létesítése esetén	
	a) a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasságával megegyező méretű (F/L), de legalább 6,0 méter,	
26. Az építési vonal és az utca felőli térfal		
34.	§ (1) A Szabályozási Terven rögzített építési vonal – kivéve, ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik – [7. melléklet 5. ábra]	Érinti a telket.
	a) hosszának legalább 75%-án épülethomlokzatnak kell állnia, vagy	
	b) a telek oldalhatárán jelölt esetben, azon tűzfalat kell kialakítani.	
	(2) A Szabályozási Terven rögzített eltéréssel szabályozott építési vonalra – kivéve, ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik – úgy kell állítani az épülethomlokzatot, hogy annak szélessége legalább fele részben a vonalra essen [7. melléklet 5. ábra].	
	(3) A Szabályozási Terven rögzített utcai homlokzat elhelyezési sávjának – kivéve, ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik – [7. melléklet 5. ábra]	
	a) mélysége 3,0 méter, melyet az előkert építési határvonaltól kell számítani az építési hely irányába, és	
	b) alkalmazása során a telek homlokvonalaához legközelebbi homlokzati síkot az építési helynek az a) pontban meghatározott mélységű területén belül kell létesíteni a 25. § (2) együttes betartásával.	
	(4) Az építési vonal mentén	
	a) épületköz vagy épülethézag, nyitott udvar és épület hátraléptetés kialakítható, mely esetben az építési vonal hosszát az épületköz vagy épülethézag szélessége nélkül kell számításba venni,	
	b) nyitott sarok nem alakítható ki.	
30. A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások		
40. §	(1) Önálló kiszolgáló épület kizárólag akkor helyezhető el	
	a) ha az építési övezet vagy övezet lehetővé teszi, és	
	b) ha alapterülete nem haladja meg a megengedett beépítési mérték 25%-át, és	
	c) ha beépítési magassága nem nagyobb 3,0 méternél.	
	(2) A támfalgarázsra és az önálló terepszint alatti építményben elhelyezett gépjárműtárolóra az (1) bekezdés rendelkezése nem vonatkozik.	
	(3) A gépjárműtároló épületben, önálló terepszint alatti építményben, vagy támfalgarázsban alakítható ki, és nem létesíthető	
	a) újonnan kiszolgáló épületként – kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik –, vagy	

	b) <i>sorgarózként.</i>	
	(4) A telek fenntartását szolgáló, valamint a szezonális szabadidő eltöltését, pihenést szolgáló kerti eszközök tárolását a <i>főépületben</i> vagy a <i>gépjárműtárolón</i> belül kell megoldani.	
	(5) Ahol az építési övezet nem teszi lehetővé <i>kiszolgáló épület</i> létesítését, ott a már meglévő <i>kiszolgáló épület</i> nem bővíthető.	
	(6) ³⁴ Konténer csak az építési tevékenység időszakára helyezhető el a telken az építési tevékenységgel összefüggő célból.	
	31. Melléképítmények	
42. §	(1) Az alábbi melléképítmények elhelyezhetők, amennyiben az építési övezet előírása másként nem rendelkezik:	
	a) közmű-becsatlakozási műtárgy,	
	b) közműpótló műtárgy,	
	c) hulladéktartály-tároló – az előkertben kizárólag a kerítéssel egybeépítve –,	
	d) ³⁶ kerti építmény a (4) bekezdés szerint,	
	e) zászlótartó oszlop.	
	(2) Nem létesíthető melléképítmények, amennyiben az építési övezet, övezet előírása másként nem rendelkezik:	
	a) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,	
	b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,	
	c) állat ól, állatkifutó,	
	d) trágyatároló – kivéve, ahol az építési övezet, övezet állattartó épület létesítését lehetővé teszi,	
	e) siló,	
	f) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló – a záportároló kivételével –,	
	g) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, továbbá	
	h) tárolás céljára szolgáló egyéb melléképítmény.	
	(3) A (2) bekezdésben foglaltak közül az Má mezőgazdasági területen elhelyezhető:	
	a) ³⁷	
	b) felszín feletti vagy terepszint alatti fedetlen ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló	
	c) víz- és záportároló.	
	(4) ³⁸ A kerti építmények közé tartozik különösen:	
	a) a kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere,	
JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE		
	32. Személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezése	A továbbtervezés során be kell tartani.
43. §	(1) A személygépjárművekre vonatkozó telken belül biztosítandó <i>parkolási kötelezettséget</i> – ha a Hatodik rész kiegészítő előírása, vagy az övezet, építési övezet előírása másként nem	

	rendelkezik – a 4.b. mellékletben előírt mértékben és a 4.a. mellékletben meghatározott területi lehatárolások szerint kell megállapítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel, a (4)-(8) bekezdésben foglaltak együttes betartásával.	
	(2) ⁴² A 4.a. mellékletben meghatározott 1. területen, az (1) bekezdésben foglaltakon túl, a telken belül biztosítani kell a kötelező többletparkolóhelyeket is – ha a Hatodik rész kiegészítő előírása , vagy az övezet, építési övezet előírása másként nem rendelkezik –, melyek darabszáma megegyezik a lakás és üdülő önálló rendeltetési egység nélkül számított parkolási kötelezettség (db) 10%-ának egész számra történő felfelé kerekítésével.	
	(3) Az építmény rendeltetéséhez szükséges elhelyezendő kerékpárok számát a 4.c. melléklet határozza meg.	
	(6) A 300 m ² -nél nagyobb elárusító területű kereskedelmi egység létesítése esetén a (4) bekezdés szerinti engedmények nem alkalmazhatók.	
	(7) A <i>parkolási kötelezettség</i> és a kötelező többletparkolóhelyek azon a telken belül biztosítandók, amelyen létesítésük szükségessé válik, kivéve, ha az	
	a) műemlék telkén keletkezik, vagy	
	b) alapfokú ellátást biztosító funkció vagy hitéleti funkció alapján keletkezik, vagy	
	c) olyan épület tetőtér-beépítése esetén keletkezik, amelynek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15. előtt már engedélyezte vagy tudomásul vette.	
	(8) A <i>parkolási kötelezettség</i> és a kötelező többletparkolóhelyek	
	a) a (7) bekezdés a) és b) pontjában felsorolt esetekben a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül is létesíthetők, kizárólag saját ingatlanon, az ott meglévő vagy létesülő épület rendeltetése szerint meghatározott és kialakított parkolóhelyeken túli további parkolóhelyek kialakításával;	
	b) a (7) bekezdés c) pontjában felsorolt esetben a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 1000 méteren belül is teljesíthetők más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával.	
	c) ⁴⁵ külön kerületi rendeletben meghatározott esetekben, az abban foglalt módon és mértékig válthatók meg.	
33. Áruszállítás		
45. §	(1) Áruszállításhoz az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani.	A továbbtervezés során be kell tartani.
	(2) Meglévő épület esetében az utólag létesülő és rendszeres áruszállítást igénylő	
	a) 300 m ² bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató, valamint	
	b) zárt sorú beépítésű épületben lévő, vagy	
	c) a telken belüli megállásra és rakodásra nem alkalmas méretű telken lévő	

	rendeltetési egység ellátása a közterületen kialakított ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.	
	(3) Gazdasági övezetben lévő területen a tehergépjárművek várakozását és tárolását kizárólag a telken belül szabad megoldani.	
34. Felszíni parkoló kialakítása		A továbbtervezés során be kell tartani.
46. §	(1) ⁴⁸ Felszíni személygépjármű várakozóhely közterületi vagy telken belüli kialakítása során – ha a Szabályozási Terv vagy az övezet részletes előírása vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –	
	a) legfeljebb 20 férőhelyes felszíni parkolót az OTÉK előírása szerint kell fásítani,	
	b) 20 férőhelynél nagyobb kapacitású felszíni parkolót a (2) bekezdés szerint kell fásítani, kivéve, ha műszaki vagy közlekedésbiztonsági okok a fásítást nem teszik lehetővé,	
	c) az a) és b) pont szerinti fa elültetéséhez a felszíni parkoló alatti terepszint alatti építmény szerkezetében legalább 2,0 méter mély és minimum 12 m ³ termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani az ültetőgödör számára,	
	d) 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló esetén a parkoló-sorokat egymástól elválasztó, legalább 2,0 méter széles fásított zöldsávot kell létesíteni, terepszint alatti építmény esetén a fásított zöldsáv felett minimum 2,5 méter vastag termőréteg biztosításával,	
	e) 100 férőhelynél nagyobb telken belüli felszíni parkolóhelyek kialakításánál	
	ea) a szükséges parkolóterületet legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani,	
	eb) az egyes parkolási egységek között legalább 10 méter szélességű zöldfelületet kell kialakítani, melyben legalább két, gyorsan növvő faegyedekből álló fasort kell telepíteni,	
	f) újonnan létesülő 20 férőhely feletti felszíni parkoló szilárd burkolattal létesítendő, felületéről az olajjal szennyeződő elfolyó csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba,	
	g) kereskedelmi rendeltetésű épülethez kialakított felszíni parkoló – férőhelyszámtól függetlenül – szilárd burkolattal létesítendő.	
	h) ⁴⁹ a parkolási kötelezettség szerinti járművek elhelyezését szolgáló telken belüli 3 vagy annál több férőhelyes felszíni parkoló parkolóhelyeinek megközelítést a telekbelső felől kell biztosítani.	
	(2) 20 férőhelynél nagyobb kapacitású felszíni parkoló kialakítása során legalább 1 db nagy lombkoronát növelő, minimum 12/14 törzskörméretű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fát kell telepíteni	
	a) egyoldali merőleges beállítás esetén minden megkezdett 3 parkolóhely után,	
	b) egyoldali párhuzamos beállítás esetén minden megkezdett 2 parkolóhely után,	
	c) a legalább 2,0 méter széles középső zöldsávval kialakított parkoló esetén minden megkezdett 6 parkolóhely után.	

	(4) Épületen belül – terepszint feletti kialakítású – teremgarázs kizárólag a földszinten létesíthető, melynek során	
	a) a közterület vagy a közhasználatú magánút felőli földszinti homlokzathossz legalább 75%-án közhasználatú rendeltetési egység(ek) (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás üzlethelyiség, iroda) alakítandó(k) ki, vagy	
	b) a földszint felőli homlokzat kertépítészeti eszközökkel (land-art, zöldfal) takarandó.	
	(6) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés	
	a) legfeljebb a telken belül biztosítandó <i>parkolási kötelezettség</i> 35%-ában alkalmazható,	
	b) az a) pont szerinti célra létesített parkoló-berendezés az épületbe való beszerelés után nem távolítható el,	
	c) kizárólag önálló használat biztosításával telepíthető, és	
	d) szabadtéren terepszinten nem, csak terepszint alá süllyeszthető emelőszerkezetként telepíthető.	
	(7) Autólift szabadtéren üzemben kívüli állapotban nem nyúlhat a terepszint fölé, és parkolóhelyként nem számítható be és előkertben nem alakítható ki.	
	(8) Az épület vagy támfalgarázs közterület felőli homlokzatán garázs kapu legfeljebb két személygépkocsi beállónak megfelelő szélességben létesíthető.	
	(9) ⁵⁴ Egy telken legfeljebb egy, saroktelek esetén legfeljebb két helyen létesíthető gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu.	
	(10) Az építési övezetek, övezetek területén	
	a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem létesíthető önálló parkolóterület és garázs, kivéve, ha az övezet másként rendelkezik,	
	b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.	
39. Üzemanyagtöltő állomás, elektromos gépjármű töltőállomás, autómosó		
51. §	(1) Új üzemanyagtöltő állomás ott létesíthető, ahol az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi, KÖu övezet területén ott, ahol a Szabályozási Terv rögzíti.	
	(4) Elektromos gépjármű töltőállomás minden üzemanyagtöltő állomáson és közterületi parkoló területén elhelyezhető, továbbá a kereskedelmi létesítmények területén az OTÉK-ban meghatározottak szerint létesítendő.	
	(5) Új üzemanyagtöltő állomás területén autómosó elhelyezése a <i>főépülettel</i> egybeépített módon lehetséges. Utólag szabadtéri autómosó nem létesíthető.	
	(6) ⁶³ Új autómosó kizárólag üzemanyagtöltő állomás területén létesíthető.	
40. Egyes létesítmények a szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben		

52. §	(1) Autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, diszkó, kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény, elhelyezése, valamint meglévő építmények ilyen célra történő átalakítása csak gyűjtőút és annál magasabb rendű út és KÖu jelű övezet mentén elhelyezkedő ingatlanokon lehetséges, amennyiben az építési övezet előírása lehetővé teszi, és elhelyezésüket nem szabályozza másként.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	(2) Kereskedelmi vagy raktározási célú önálló rendeltetési egységet is magában foglaló létesítményt a rakodási zaj elleni megfelelő védelemmel kell megvalósítani.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
44. Hulladékudvar és szelektív hulladékgyűjtő sziget																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
56. §	Hulladékudvart létesíteni és szelektív hulladékgyűjtő szigetet elhelyezni csak a Szabályozási Tervben meghatározott helyen és feltételekkel szabad.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
45. A rendeltetési egység számának meghatározása																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
57. §	(1) A telken maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a 2. melléklet táblázatai határozzák meg	Vi-2/SZ-2 építési övezetre a 2. melléklet a telekterület alapján határozza meg																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
	a) a telken létesíthető általános szintterületre vonatkozó osztószám, vagy b) a telekterület, vagy c) az építési övezet egyedi előírása alapján lehet	<table><tr><th colspan="2">2. MELLÉKLET</th><th colspan="13">Az építési övezeti és az övezeti paraméterek meghatározó táblázata</th><th colspan="2">Jón</th><th colspan="2">Rövid</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>D</th><th>E</th><th>F</th><th>G</th><th>H</th><th>I</th><th>J</th><th>K</th><th>L</th><th>M</th><th>N</th><th>O</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="16">RENDTELESI PARAMÉTEREK</th><th colspan="2">MAXIMÁLIS LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDTELESI EGYSÉGEK SZÁMA</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="16">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">legnagyobb</th><th colspan="8">legkisebb</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="8">a terület</th><th colspan="2"></th></tr><tr><th colspan="2"></th><</tr></table>	2. MELLÉKLET		Az építési övezeti és az övezeti paraméterek meghatározó táblázata													Jón		Rövid				A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O					RENDTELESI PARAMÉTEREK																MAXIMÁLIS LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDTELESI EGYSÉGEK SZÁMA				a terület																				legnagyobb								legkisebb												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület												a terület								a terület											
2. MELLÉKLET		Az építési övezeti és az övezeti paraméterek meghatározó táblázata													Jón		Rövid																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
		RENDTELESI PARAMÉTEREK																MAXIMÁLIS LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDTELESI EGYSÉGEK SZÁMA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		legnagyobb								legkisebb																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		a terület								a terület																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

	(7) A telken létesíthető <i>általános szintterület</i> meghatározása:	
	a) az <i>általános szintterület</i> nagyságát az <i>általános szintterületi mutató</i> határozza meg, mely az építési helyre, a beépítési magasságra, az udvari tégarányokra, az épületek közötti távolságra, valamint a telepítési távolságra vonatkozó paraméterek és szabályok együttes alkalmazása miatt a megengedettnél kisebb is lehet;	
	c) szintterületi mutató kedvezmény adható a 60. § szerinti feltételekkel.	
	(8) Az épület magasságának megállapítása során amennyiben a telken létesíthető legnagyobb épületmagasság (Ém) vagy az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke (<i>Pmu érték</i>) mellett rögzítésre került	
	a) a legnagyobb lejtő felőli homlokzatmagasság (HL) értéke, vagy	
	b) az épület legmagasabb pontjának (Élp) értéke,	
	ott a magassági szabályokat együtt kell betartani.	
	(9) Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek <i>általános- és parkolási szintterületi mutatóját</i> , továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a <i>teleknyúlvány</i> területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.	
	(10) Két vagy több övezetbe (építési övezetbe vagy övezetbe) tartozó telek esetében – megosztás hiányában – a beépítési paramétereket mindkét övezet esetében az adott övezetnek megfelelő telekrész területére kell számolni és a beépítést az eltérő övezeteknek megfelelően kialakítani, ha a Szabályozási Terv nem rendelkezik másként.	
47. A szintterületi paraméterek		
59. §	(1) Az építési övezet meghatározza	
	a) a telek legnagyobb megengedett általános szintterületi mutatóját , melyet az <i>általános szintterület</i> és a telekterület hányadosaként,	
	b) a telek legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatóját , melyet a <i>parkolási szintterület</i> és a telekterület hányadosaként	
	kell megállapítani.	
	(2) Új épület létesítése és meglévő épület bővítése során	
	a) a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatót figyelembe kell venni, és	
	b) a megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutatót figyelembe lehet venni,	
	kivéve, ahol az építési övezet előírása ettől eltérően rendelkezik.	
	(3) Az <i>általános és a parkolási szintterületi mutató</i> számítása során [7. melléklet 10. ábra]:	
	a) az általános szintterületi mutató számításánál	
	aa) az <i>általános szintterületet</i> be kell számítani,	
	ab) a <i>parkolási szintterületet</i> pedig be lehet számítani, és	

	ac) be kell számítani a garázs szintterületének azon részét , amely meghaladja az építési övezetben meghatározott <i>parkolási szintterületi mutató</i> alapján számított <i>parkolási szintterületet</i> ;	
	b) a parkolási szintterületi mutató számításánál csak a <i>parkolási szintterületet</i> szabad beszámítani.	
	(7) A parkolási szintterületbe kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül	
	a) a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,	
	b) ⁷⁸ a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,	
	c) ⁷⁹ a gépjármű-közlekedésre szolgáló lehajtó és felhajtó rámpa,	
	d) a parkolóterületen belüli lépcső, lépcsőház, és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá	
	e) ⁸⁰ abban az esetben, ha az épületben a parkolóférőhelyek száma eléri vagy meghaladja a 8 db-ot, a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár	
	területe, melyek figyelembevételre során, az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az <i>általános szintterülethez</i> tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az <i>általános szintterületbe</i> .	
	(8) A parkolási szintterületbe nem kell beszámítani	
	a) a gépkocsilehajtást biztosító épületen kívüli, terepszinten fedett és <i>zöldtető</i> -vel kialakított rámpa, alagút bruttó alapterületét,	
	b) a légudvar, légakna, akna, felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű) nettó alapterületét,	
	c) a 43. § (2) bekezdés szerinti minden kialakított kötelező többletparkolóhely (db) után legfeljebb 25 m ² alapterületet.	
	(9) A parkolási szintterületbe a (6) bekezdés szerinti szintterületet akkor nem kell beszámítani, ha azokat az <i>általános szintterület</i> már tartalmazza.	
	(10) Az általános és a parkolási szintterület számítása során csak egyszeresen kell beszámítani az akadálymentesítésre szolgáló gyalogsrámpa által elfoglalt alapterületet.	
	(11) Az épület közterület vagy természetes terep fölé nyúló építményrészeit a (4) - (8) bekezdések szabályainak figyelembevételével a megfelelő szintterülethez hozzá kell számítani (<i>zárterék</i> , loggia, egyéb túlnyúló épületrészek).	
60. §	A szintterületi mutató kedvezmény mértéke és alkalmazásának szabályai közhasználat kialakítása esetén:	
	a) a legnagyobb megengedett szintterületi mutató legfeljebb az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető;	

	b) a szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának feltétele a 14. §-ban meghatározott közhasználatú terület kialakítása;	
	c) a b) pont szerinti szintterületi mutató kedvezménynek nem feltétele a közhasználatú terület Szabályozási Terven való jelölése.	
48. A telken belüli zöldfelületre vonatkozó előírások		A továbbtervezés során be kell tartani.
61. §	(1) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány	
	a) teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy	
	b) tetőkerti zöldtetővel, vagy	
	c) az a) és b) pontban foglaltakkal együttesen	
	biztosítható [7. melléklet 11. ábra].	
	(2) Az (1) bekezdés szerinti teljes értékű (alá nem épített) zöldfelület.	
	a) területén a termőtalaj és az eredeti altalaj vagy talajképző kőzet között nem lehet más réteg vagy építmény, és	
	b) területének minimum 50%-án biztosítani kell az alapszintű növénytelepítési mértéket.	
	(3) Az (1) bekezdés szerinti tetőkerti zöldtető esetében	
	a) az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállomány-szerkezet és zöldtető jelleg alapján kell számolni,	
	b) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szükséges szakszerű rétegrendet kell kialakítani az öntözés megfelelő biztosítása (öntözőrendszer telepítés) mellett.	
	(4) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számítása során	
	a) a gyepréteg burkolatú terület területének 10%-a,	
	b) a gyepréteg területének 75%-a, parkoló esetén 50%-a,	
	c) a vízfelület az OTÉK-ban meghatározott jellege szerinti mértékben,	
	d) ⁸¹ murva vagy gyöngyfavics terület területének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig, továbbá	
	e) ⁸² a közösségi használatú játszótér vagy sportpálya vízáteresztő kialakítású gumi (rekortán), műfű vagy salak burkolatú területének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig számítható be.	
	(5) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányba nem számítható be	
	a) a burkolt környezetben létesülő 1 m ² alatti zöldfelület,	
	b) felszíni parkoló 2 m ² alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe, kivéve, ha azon belül fa kerül ültetésre,	
	c) 3 méternél alacsonyabban fedett zöldfelület területe.	
	(6) ⁸³ A telek be nem épített és közlekedésre vagy egyéb más használatra igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.	
	(7) A telek előírt zöldfelülete utólag nem csökkenthető	

	a) felszíni burkolat, a zöldfelületi arányba nem beszámítható szórt burkolat kialakításával,	
	b) a zöldfelület csökkentését eredményező építmény, szerkezet elhelyezésével.	
A MAGASSÁGI SZABÁLYOK		
49. A beépítési magasság és az épület legmagasabb pontja		
	62. § (1) A megengedett legnagyobb beépítési magasság lehet	
	a) az építési övezetben, övezetben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság (Ém érték) ,	
	b) a 3. mellékletben meghatározott utcai párkánymagasság vonalának (a továbbiakban: Pmu vonal) megengedett legnagyobb magassági értéke (a továbbiakban: <i>Pmu érték</i>).	
	(2) A beépítési magasságot együtt kell alkalmazni	
	a) az épület legmagasabb pontjának (Élp) vagy a lejtő felőli homlokzatmagasság (H_L) értékének előírásával, ha azt az építési övezet, a Hatodik rész kiegészítő előírása vagy a Szabályozási Terv meghatározza, és	
	b) a Szabályozási Terven rögzített „magassági méretezés”-sel, továbbá	
	c) az építési övezetben, a Szabályozási Terven és a Hatodik rész kiegészítő előírásában rögzített egyéb magassági előírásokkal.	
	(3) Az épület legmagasabb pontja fölé nem nyúlhat épületrész – az OTÉK-ban meghatározottak kivételével.	
	(4) ⁸⁴ Az épületmagasság megállapítása során az OTÉK-ban meghatározottakon túl figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb két, maximum 45 °-os hajlásszögű tetőzethez tartozó maximum 6,0 méter magas függőleges oromfal felületét.	
	(5) Az építési helyen belüli lejtős terepszakaszon az épület lejtő felőli homlokzatának magassága nem haladhatja meg – kivéve, ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik – az építési övezetben meghatározott beépítési magasság értékének	
	a) 1,25-szörösét, ha az átlagos tereplejtés 10-25% közötti,	
	b) 1,5-szörösét, ha az átlagos tereplejtés 25% feletti.	
	(6) A homlokzat síkjában kialakított 1,0 méternél magasabb földrátöltés teljes magasságát be kell számítani az épületmagasságba, ha a rendezett terep rézsűhajlása meredekebb 1:3-nál vagy támfalas kialakítású.	

Az építési övezetre vonatkozó előírások

A Vi-1, Vi-2 jelű vegyes – intézményi – területek építési övezeteinek általános rendelkezései		
111. §	(1) A Vi-1, a Vi-2 jelű intézményi területek jellemzően zárt sorú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.	
	(2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:	

	a) a Vi-1 , a Vi-2 jelű építési övezetek	
	aa) általános előírásait rögzítő 112-115. §-sal, és	
	ab) a részletes előírásait rögzítő 116-119. §-sal, és	
	b) a 2. melléklet 9. és 10. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá	
	c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával .	
	(3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.	
	(4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.	
	(5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.	
112. §	(1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:	
	a) <i>alapintézményi</i> ,	
	b) intézményi, úgymint	
	ba) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,	
	bb) hitéleti,	
	bc) kulturális,	
	bd) igazgatási, valamint	
	be) egyéb intézményi,	
	c) irodai,	
	d) szállás jellegű,	
	e) kereskedelmi, szolgáltató,	Kereskedelem elhelyezhető.
	f) egyéb közhasználatot szolgáló,	
	g) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,	
	h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású	
	ha) vendéglátó,	
	hb) sport,	
	hc) önálló parkolóház, mélygarázs,	
	hd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint	
	he) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb	
	rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.	

	(2) Lakásrendeltetés, vagy lakóépület az (1) bekezdésben felsoroltakon túl – kizárólag akkor létesíthető, ha az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi.	
	(3) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül	
	a) kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,	
	b) jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,	
	c) a fő rendeltetést, vagy a <i>főépületet</i> kiegészítő <i>kiszolgáló épület</i> ,	
	kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.	
	(4) A (1)-(3) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).	
	(5) Kereskedelmi rendeltetés	
	a) általános esetben telkenként legfeljebb összesen 3.000 m ² <i>általános szintterület</i> tel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként szabályoz, lehetővé téve telkenként legfeljebb összesen 15.000 m ² általános kereskedelmi rendeltetésű szintterület létesítését;	
	c) az épület egészén, vagy több emeleti szintjén akkor létesíthető, ha az építési övezet, vagy Hatodik rész kiegészítő előírása kifejezetten lehetővé teszi.	
	(6) Nem létesíthető	
	b) önálló üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz – kivéve, ha az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi;	
	d) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő <i>főépület</i> rendeltetését szolgálja.	
	(7) A telken – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, egy vagy több főépület helyezhető el az alábbiak betartásával:	
	a) csak egy főépület helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;	
	(8) Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.	
113. §	(1) A lapostetővel kialakított pinceszint, vagy a mélygarázs feletti 50 m ² -t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább <i>félintenzív zöldtetőt</i> kell létesíteni.	
115. §	(1) A 43. § szerinti <i>parkolási kötelezettség telken belüli</i> biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –	
	a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása	
	aa) az épületen belül,	
	ab) az épület mélygarázsában,	
	ac) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy	

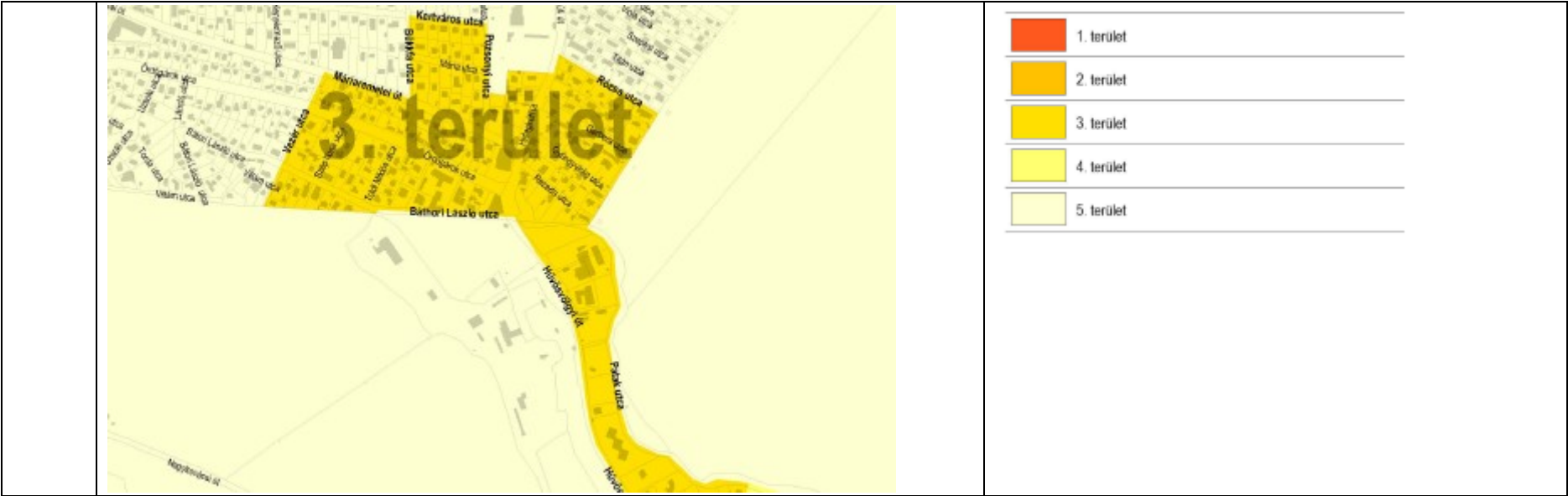
	ad) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkert támfalgarázsban	
	történhet,	
	ae) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a <i>parkolási kötelezettségen</i> és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;	
	b) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor	
	ba) a beépítési mértékbe nem beszámít mélygarázs, vagy	
	bb) földszinti teremgarázs	
	létesíthető a <i>főépületen</i> belül;	
69. Az Vi-2 jelű építési övezetek részletes előírásai		
118. §	(1) A Vi-2/SZ építési övezetek jellemzően intézmények, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – szabadonálló .	
	(4) ¹⁵¹ A Vi-2/SZ-2 és Vi-2/SZ-38 építési övezetben	
	a) a 112. §-ban meghatározottak közül csak	
	aa) <i>alapintézményi</i> , intézményi,	
	ab) szállás jellegű,	
	ac) szolgáltató,	
	ad) vendéglátó,	
	ae) sport,	
	af) kereskedelmi – telkenként legfeljebb összesen 1.500 m ² <i>általános szintterülettel</i> –,	
	ag) az aa)-af) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges	
	rendeltetés létesíthető;	
	b) egy kereskedelmi rendeltetési egység sem haladhatja meg a 400 m ² <i>általános szintterületet</i> ;	
	c) a 40. § szerinti <i>kiszolgáló épület</i> elhelyezhető;	
	d) tagolás nélküli homlokzathossz legfeljebb 50 m lehet.	

Vi-2/SZ-2 jelű építési övezet építési paraméterei

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										10a.	táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek									az épület				
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb				
3.	Vi-2		területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport									felett (%)						alatt (%)
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H _L v. Él _p				
6.	Vi-2/Te	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.	Vi-2/SZ-1	SZ	20000	-	-	50	10	15	0.2 /KH 0.5	0.1	6	-	x	x	x	
8.	Vi-2/SZ-2	SZ	1000	20	-	50 / A 20	10 / A 45	50	0.3 /A 1.0	0.2	7.5	-	x	x	x	

A parkolási kötelezettség

A telek területe a KÉSZ 4a melléklete szerint a 3-as területbe tartozik.



Személygépjárművek

1.	FUNKCIÓ	3. TERÜLET
2.		parkolási kötelezettség (db)
4.	Kereskedelmi, egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett 20m2, e fölött minden megkezdett 40 m2 nettó alapterülete után 1000 m2 bruttó szintterületig	0,75
5.	Kereskedelmi, egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett 20m2, e fölött minden megkezdett 40 m2 nettó alapterülete után 1000 m2 bruttó szintterülettől	1

Kerékpárok

1.	FUNKCIÓ		3. TERÜLET	BIZTOSÍTANDÓ
2.			parkolási kötelezettség (db)	
4.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	az árusítóter minden megkezdett	150 m2 nettó alapterülete után	2 db
5.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	az árusítóter minden megkezdett	500 m2 nettó alapterülete után	2 db

Védelmek és korlátozások

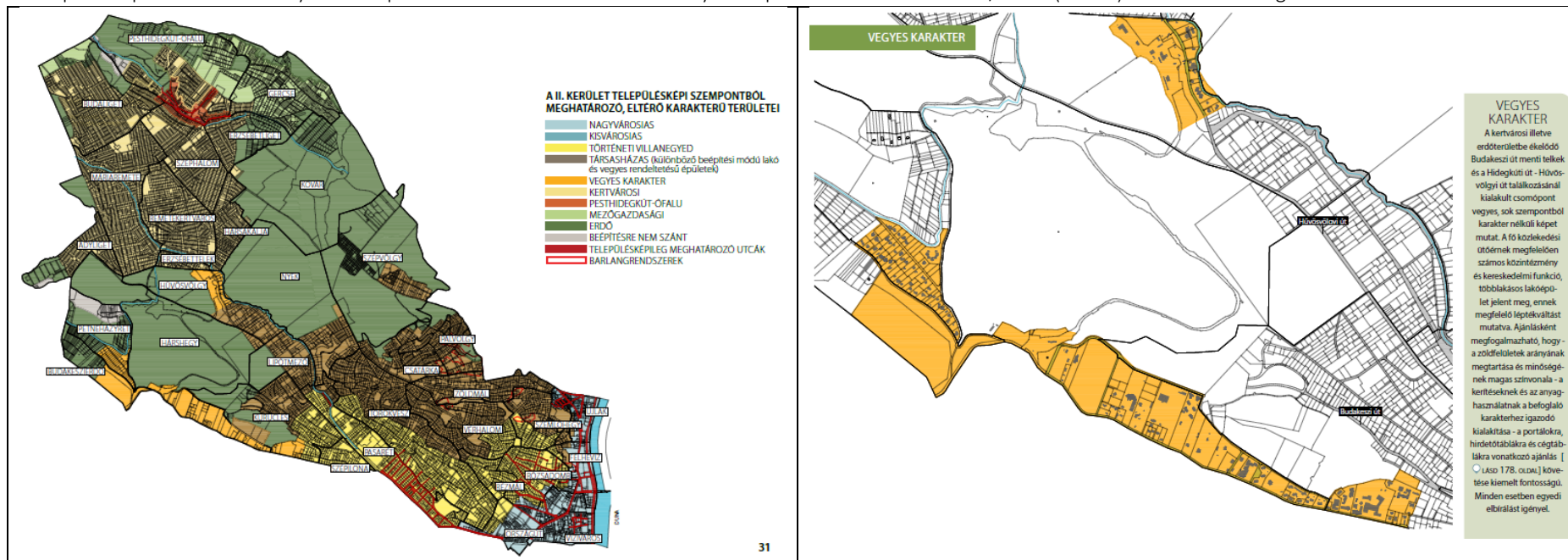
	5. A MELLÉKLET: KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	A szomszédos területeket érinti.	
		ÖRÖKSÉGVÉDELEM - műemléki védelemmel érintett telkek - műemléki környezettel érintett telkek - fővárosi egyedi védettségű építmény telke - fővárosi egyedi védettségű épületegyüttes telke - kerületi helyi védett terület - kerületi helyi védett értékek - RV- védetté nyilvánított régészeti lelőhely - R- nyilvánított régészeti lelőhely	TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM - tájvédelmi terület és határa * - Budai Tájvédelmi Körzet területe és határa * - Natura 2000 terület * - barlangok felszíni védővezete 16/2009. (X.8.) KvVM rendelet melléklet (hrsz lista) alapján *** - ex lege védett barlang és neve - ex lege védett forrás és neve * ökológiai hálózat területei * - magterület - pufferterület - ökológiai folyosó terület egyéb természeti értékek - fővárosi helyi jelentőségű védett természeti terület 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet szerint - védelemre érdemes természeti terület ** - karakterében megőrzendő közpark, köztér ** - karakterében megőrzendő fennsík, és jelentős zöldfelületű inézményterület ** - Pusztaszeri úti védett földtani alapszelvény 55/2015. (IX.18.) FM r. alapján országos jelentőségű védett természeti emlék

Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek jegyzéke és településrendezési célja

	2. Lokális központ távlati fejlesztése céljából		
	HRSz	Cím	
	11364/2	Húvösvölgyi út 207.	
	11359	Húvösvölgyi út 219.	
	11360/1	Húvösvölgyi út 217.	
	11360/2	Húvösvölgyi út 215.	

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK)

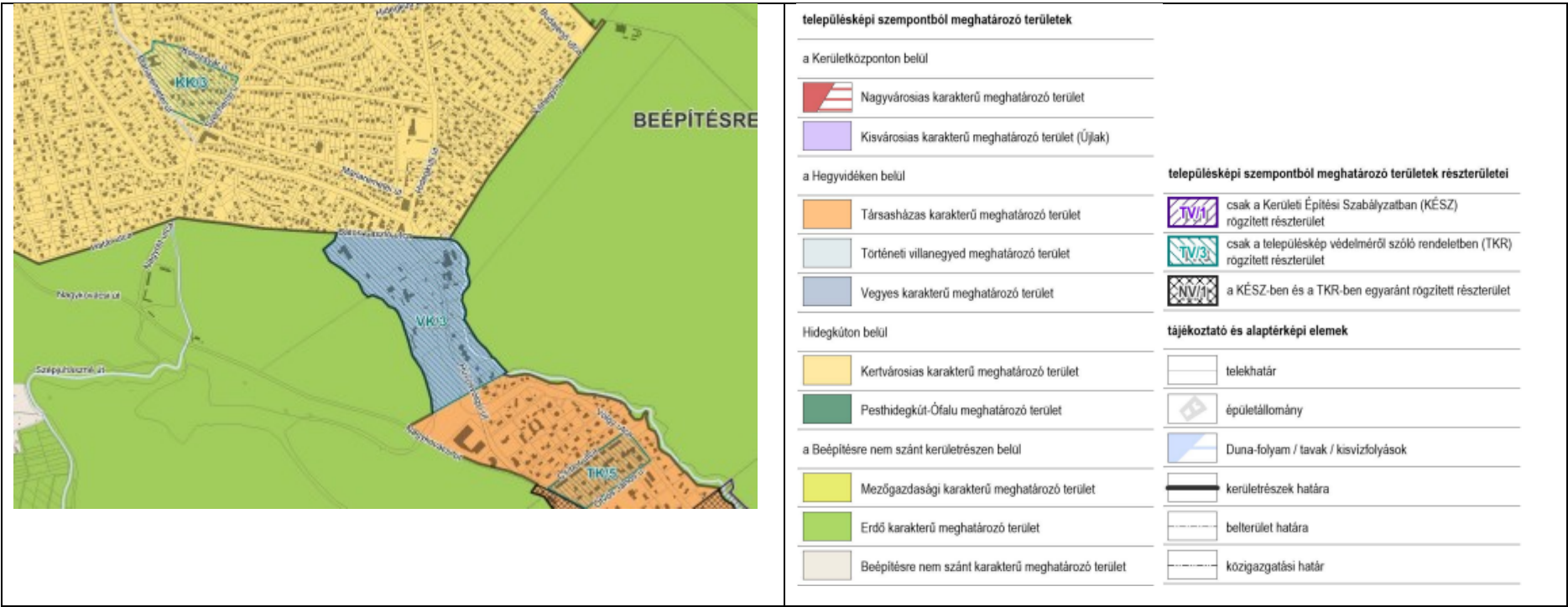
A Településképi Arculati kézikönyvet Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 290/2017. (XII.20.) határozatával fogadta el.



Településképvédelmi rendelet (TKR)

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete fogadta el a településképvédelméről szóló 45/2017. (XII. 20.) rendeletet (módosítva 29/2020. (VII. 8.), 20/2022. (V. 31.) és 26/2023. (IX. 28.) ök rendelettel). A rendelet hatálya Budapest Főváros II. Kerület teljes közigazgatási területére kiterjed.

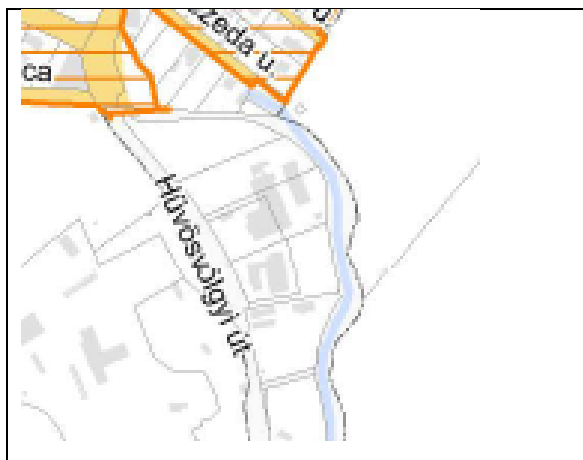
A rendelet 2. Sz. melléklete tartalmazza „a településképi szempontból meghatározó területek és azok részterületei”-t.



A rendelet 3.sz. melléklete - Kilátópontok és településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak a településképi szempontból meghatározó területeken.

	kilátópontok és látványsávjuk, valamint a településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak a településképi szempontból meghatározó területeken kilátópontok és látványsávjuk - a 3.a. mellékletben szereplő jegyzék szerint  kilátópont  látványsáv (a kilátópont 500 méteres környezete) településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak - a 3.b. mellékletben szereplő jegyzék szerint  településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok  a gyermekvasút nyomvonala és kiemelt környezete alapterképi elemek  telekhatár  épületállomány  szintvonal  gyermekvasút  Duna-folyam / tavak / kisvízfolyások  belterület határa  közigazgatási határ		
3.a. melléklet – A kilátópontok jegyzéke	Nem érinti		
3.b. melléklet – A településképileg meghatározó utcák, utcaszakaszok, nyomvonalak jegyzéke	TMU-50	Hűvösvölgyi út	(11154/2), (11154/4), (11357), (11487/3), 11154/3, (11636/2)

4.sz. melléklet tartalmazza a „A kerület azon területei, melyeken reklám közzététele, reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése megengedett”.

	a 2016. LXXIV. törvény 1. mellékletében fel nem sorolt, a településkép védelme szempontjából nem kiemelt területek melyeken belül a 104/2017.(IV.28.) Korm. rendelet 1. és 2. számú mellékletei alapján reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése megengedett Duna-folyam / tavak / kisvízfolyások közigazgatási határ	A tervlap tartalma nem érinti a tervezési területet
---	--	--

A rendelet egyéb mellékletei nem érintik a tervezési területet.

1. melléklet: A kerületi védett értékek és területek

1.a. melléklet: A kerületi helyi védett értékek jegyzéke

1.b. melléklet: A kerületi helyi védett területek jegyzéke

1.c. melléklet: A kerületi helyi védett területek térképi lehatárolása

5. melléklet. Pesthidegkút-Ófalu meghatározó területének területi bontása az egyedi építészeti településképi követelmények meghatározásához (térkép M=1:7.500)

6. melléklet: A Kertvárosias karakterű meghatározó területen belül a KK/1 jelű részterület hagyományos beépítésű részének területi lehatárolása (térkép M=1:10.000)

7. melléklet: Értékvizsgálati dokumentáció tartalmi követelményei

8. melléklet: Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció – kérelem minta

9. melléklet: Településképi vélemény– kérelem minta

10. melléklet: Településképi bejelentési eljárás – kérelem minta

Területi építészeti településképi követelmények

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
11. Az építmény tömegformálása	
14. § az építmény tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) új épület vagy emeletráépítés esetén a tetőemelet homlokzati síkját többszörös lépcsőzéssel kialakítani nem megengedett, több egymás fölötti tetőemelet kialakítása esetén, azok homlokzati síkja egymástól nem térhet el, b) az 1945 előtti, eredeti terveknek vagy az eredeti megvalósulási állapotnak megfelelő épülettömeg és tetőidom, mint eredeti architektúra visszaépítése megengedett, a KÉSZ építési helyre vonatkozó előírásainak együttes betartásával, c) az alapvetően szimmetrián alapuló tömeg-, homlokzatképzéssel vagy nyílászárókiosztással megvalósult meglévő épületek esetén a rendezettséget, a szimmetriát, az ismétlődést megbontó egyedi átalakítások nem megengedettek.	.
12. A tetőzet kialakítása	
15. § (1) A magastetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) a magastető tetőhéjalásaként a felsorolt anyagokon kívül más nem alkalmazható aa) korcolt fémlemezfedés szürke árnyalatban, ab) természetes palafedés, ac) égetett agyagcserép natúr, természetes téglavörös vagy az adott telektömbben jellemző eltérő színben, valamint ad) az aa)–ac) alpontokban foglalt tetőhéjalásokhoz tartozó kiegészítő anyagok, b) a magastetőn alkalmazott cserépfedés nem lehet műantikolt, c) sem új, sem meglévő épületen nem létesíthetők egymástól eltérő héjalású magastető-felületek, nem beleértve a tetőhéjaláshoz tartozó kiegészítő anyagokat vagy a nyílászárók, lépcsőházak egyéb építészeti elemek magastető-felületből kiemelkedő kialakításánál szükséges eltérő anyagokat.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(2) A lapostetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) az új lapostető szigetelőrétege nem maradhat takaratlan, b) új épületen a kavics- vagy zuzalékterítéssel, vagy burkolattal (terasztető) kialakított összes lapostetőfelület nem haladhatja meg az épület összesített lapostetőfelületének felét, a fennmaradó részen zöldtetőn kívül más nem létesíthető, c) meglévő lapostető felújítása, a szigetelőlemez cseréje esetén az új szigetelőréteg ca) nem maradhat takaratlan, kivéve, ha a takarásból adódó többletterhet az épület – tartószerkezeti szakvélemény alapján – nem bírja el, vagy ha a lapostető külső vízelvezetésű marad, cb) takarásaként megengedett a kavics- vagy zuzalék terítés alkalmazása.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
13. A homlokzat kialakítása	
16. § (1) A homlokzatfelületre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) a homlokzatfelület színezésére az alábbiakon kívül más szín alkalmazása nem megengedett aa) fehér, törtfehér, ab) telített szürke, ac) világosabb árnyalatú földszínek (a pasztell-sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna), ad) zöld kizárólag fafelületen, b) a homlokzaton nem alkalmazható anyagok – kivéve a meglévő burkolat hiánypótlásának esetét – ba) műanyag, bb) ragasztott burkolat kialakításánál kőporcelán, szabálytalan formájú ciklop kő vagy kőlap,	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
bc) pala, bd) növényház, növénytermesztést szolgáló építmény – beleértve a sátrat is – esetében fólia, ponyva, polikarbonát, c) ragasztott kőburkolat kialakításánál 15 mm-nél kisebb vastagságú kőlap nem használható, d) a homlokzatfelület a járdaszinttől mért 3 méteres magasságban nem alakítható ki anti-graffiti bevonat nélkül, amennyiben az az utca felől szabadon megközelíthető.	
(2) A homlokzattagoló elemekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) a külön használt épületrészek homlokzatfelületeinek színe nem lehet eltérő, b) megengedett a homlokzati tagolások között az azonos szín eltérő árnyalatainak alkalmazása.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(3) A nyílászárókra vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) a nyílászárók színezésére nem alkalmazhatók rikító színek, és a fekete szín, b) egy épület esetében a nyílászárókon nem alkalmazható eltérő színezés és anyaghasználat, kivéve a bejárat, portál és azon belül kirakat, lépcsőház nyílászáróin, c) nyílászáró tükröveggel nem alakítható ki, kivéve a diplomáciai testületek épületének nyílászáróin.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(4) Üzlet portáljára és kereskedelmi rendeltetésű földszinti homlokzati kialakítására vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) önálló kereskedelmi rendeltetésű épület közterület felé néző földszinti homlokzatának transzparens, átlátszó, üvegezett homlokzatként történő kialakítása nem lehet kevesebb, mint a közterület felé néző homlokzathossz fele, b) önálló földszinti kereskedelmi rendeltetésű egység közterület felé néző kirakatfelülete nem lehet kevesebb, mint a portál felületének fele, c) nem kell figyelembe venni az a) és b) pont ban foglaltakat, ha az épület védett érték és emiatt, vagy egyéb jellegzetes arcúlati jellemzői miatt a kirakat utólagos kialakítása nem lehetséges, d) a járdaszinttől számított 2 méteres magasságig a portálon belüli kirakat üvegfelületének a bevilágítást biztosító áttetszősége nem szüntethető meg, áttetsző felület megszüntetése céljából nem fóliázható, nem festhető le, matricát, öntapadós felületet nem tartalmazhat, kivéve a portálon belüli üzletjelzés létesítésének esetében	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás
(5) A lábazatra vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények: a) a lábazat színezése nem lehet diszharmoniaiban az épület színezésével és nem alakítható ki rikító színekkel, b) a lábazat színezése során a homlokzatfelület színeként alkalmazható színek sötétebb árnyalatainak, vagy a szürke árnyalatainak alkalmazásától, vagy a természetes lábazati burkolat saját színétől eltérni nem megengedett.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
17. § A homlokzatfelújítás, utólagos hőszigetelés, nyílászárócsere esetére vonatkozó a 16. § -ban foglaltakon túli további egyedi építészeti településképi követelmények: a) a homlokzat felújítása, utólagos hőszigetelése esetén aa) nem jöhetnek létre olyan homlokzatfelület(rész)ek, melyek nem képezik részét a homlokzat egészére vonatkozó felújítási tervnek, még építészeti tagozatok mentén elválasztva sem, ab) az aa) alpont tól eltérni kizárólag a zárt sorú beépítési mód esetében a teljes földszinti utcai homlokzatszakaszon megengedett, úgy, hogy a földszinti utcai homlokzatszakasz felső vízszintes határvonalát építészeti tagoló elemmel kell lehatárolni (pl.: földszinti osztópárkány), és a teljes felületet anti-graffiti bevonattal is el kell látni, ac) az eredeti állapot szerinti homlokzati tagolások (tagozatok, keretezések, párkányok stb.) nem tűnhetnek el, a vakolatdíszeket hőszigeteléssel eltüntetni nem megengedett, ad) nem maradhat meg látható módon a homlokzaton kábel, közmű, elektromos és gépészeti elem, szekrény, vezeték, kivéve a riasztóberendezést,	✓ Meglévő épületre vonatkozó előírás.

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
b) a nyílászárók cseréje vagy felújítása esetén nem változtatható meg az épület homlokzatán alkalmazott nyílászárók osztásrendje, jellemző formája, osztásainak hierarchiája és színe, kivéve ba) a teljes homlokzatra - zárt sorú beépítés esetén a szomszédos épületek homlokzatára is - kiterjedő színezési és a nyílászárók anyagát, tok-szárnyszerkezetét, osztását, osztásainak hierarchiáját bemutató terv alapján történő egyidejű nyílászárócserét, vagy bb) az eredeti tervekhez igazodó nyílászárócserét, c) nyílászárónkénti egyedi csere a csak az eredeti állapothoz vagy a többi nyílászárhoz történő illeszkedés esetén megengedett, d) portál – beleértve a hozzá tartozó kirakatot is – átalakítása esetén da) a homlokzat eredeti architektúrájától, és az eredeti falnyílások geometriai méreteitől, és db) ha kutatással igazolt eredeti terv vagy az eredeti állapotot ábrázoló fotó áll rendelkezésre, akkor a portál eredeti terveitől eltérő kialakítás nem megengedett, e) korlátelemegek egyedi cseréje nem megengedett, kivéve, ha az eredeti szerkezet visszaépítésére kerül sor, f) új rács vagy betörésvédelmet szolgáló berendezés az épület architektúrájának, a homlokzat díszítményeinek, burkolatainak, színezésének egységét nem bonthatja meg, g) a nemes anyagú falburkolat ga) nem bontható el, kivéve, ha azonos anyagból és minőségben kerül visszaállításra, gb) újrastrukturálása megengedett. h) a nemes anyagú (kő, tégl, műkő, beton) lábazat nem bontható el, kivéve, ha azonos anyagból és minőségben kerül visszaállításra vagy visszaépítésre, nem festhető le, nem takarható el.	
14. A kerítés kialakítása	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
18. § (1) Kerítés anyagaként nem alkalmazható a) üveg, tükör, plexi, polikarbonát vagy bármely tükröződő felület, b) csillogó, csiszolt felületű építőanyagok (pl. csiszolt kőlap), c) építőlemez, bútorlap vagy egyéb belsőépítészeti anyag, függetlenül attól, hogy nyílt vagy zárt fugával készül, d) feszített háló, fólia, ponyva, e) burkolat vagy felületképzés (pl. vakolat) nélküli zsalukő, f) más építőanyagot utánzó dekor-, műanyaglemez.	
(2) Kerítés lábazatának anyagaként az alábbiakon kívül más nem alkalmazható a) tégl, kő, műkő, vagy ezekkel burkolt egyéb tartószerkezet, továbbá b) tervezett módon kialakított esztétikus betonfelület, c) fagyálló lábazati vakolattal ellátott falszerkezet.	
(3) Kerítés oszlopának, pillérének, faltestének anyagaként az alábbiakon kívül más nem alkalmazható a) a (2) bekezdésben foglalt anyagok, továbbá b) vakolat, mely színében harmonizál az épülettel, c) a fém vagy fa kizárólag a 18 cm keresztmetszeti méretet meg nem haladó oszlop, pillér esetében.	
(4) Kerítés elhatároló szerkezeti elemének vagy oszlopok közötti betét- vagy kitöltő elemének anyagaként az alábbiakon kívül más nem alkalmazható a) a kerítés nyomvonalára merőlegesen mért 10 cm keresztmetszeti méretet meg nem haladó sorolt fa vagy fém elemek, pálcák az áttörtség számításnak megfelelő sűrűséggel,	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
b) a kerítés nyomvonalával párhuzamosan mért 20 cm keresztmetszeti méretet meg nem haladó sorolt fa vagy fém elemek, pálcák az áttörtség számításnak megfelelő sűrűséggel, c) hagyományos drótkerítés (drótháló) vagy fonott fémkerítés, haidekker háló.	
(5) Egy ingatlanhoz tartozó, közterület felé néző kerítés eltérő kialakítású, megjelenésű, anyaghasználatú szakaszokból nem alakítható ki.	Zárt sorú beépítési módú terület, közterület felé néző kerítés kialakítása nem tervezett.
(6) A kerítés vakolt felülete nem maradhat festetlen.	
(7) A kerítés színezése a) nem lehet diszharmóniában az épület színezésével, b) nem alakítható ki rikító színekkel, továbbá c) a falazott elemeken nem alkalmazható a fekete szín.	
19. § (5) A szomszédos telkek közötti – nem közterület felé néző – telekhatáron kialakított kerítés a) áttörtsége nem lehet kevesebb 40%-nál – a kerítés teljes felületére számítva –, b) tömör (0%-os áttörtségű) kialakítású kerítésszakasza a telekhatár közterület felőli első 5 métere után létesíthető úgy, hogy ba) hossza nem haladhatja meg a 3,0 métert és bb) az így kialakított szakaszok összhossza nem haladhatja meg az adott telekhatár hosszának 25%-át.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(6) A telken belül – nem telekhatáron – létesítésre kerülő kerítés a) áttörtsége nem lehet kevesebb 100%-nál aa) általános esetben a legfeljebb 0,3 méter magasságú lábazat feletti felületre számítva, ab) a ba)–bd) alpontok szerinti esetekben a kerítés teljes felületére számítva, b) magassága nem haladhatja meg a 0,9 métert, kivéve ba) az állattartás céljából épített kerítést, melynek magassága elérheti az 1,8 métert, bb) a sportpálya körüli labdafogó hálót és az azt tartó műtárgyat, melynek magassága elérheti az 5 métert, bc) a játszóteret lehatároló kerítést, melynek magassága elérheti az 1,5 métert, bd) a védett műtárgyat vagy közműtárgyat lehatároló kerítést, melynek magassága elérheti az 1,8 métert, c) növényzeten, sövényen kívül mással nem alakítható ki azon telekrészek között, melyeket különböző telekhasználók használnak.	
(7) A kerítés teljes (100%-os) áttörtségű felülete az alábbiakon kívül másként nem alakítható ki a) a hagyományos acél- és alumíniumkerítés, öntöttvas kerítés esetén (pálcás, díszítéssel vagy anélkül), az elemek között 8–12 cm közötti távolsággal, vagy b) az eltérő, átlagosan legalább 8,0 cm-es közökkel, ferdén illesztett, pálcás jellemzőkkel rendelkező fémkerítés, ahol a pálca nagyobbik keresztmetszeti értéke sem haladja meg az 1 cm-t, továbbá c) hagyományos drótkerítés (drótháló), vagy fonott fémkerítés legalább 5,0 cm-es sűrűségű fonással.	
21. § (1) A támfal a) magassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, b) anyaghasználatára vonatkozó rendelkezések megegyeznek a közterület felé néző kerítés lábazatára vonatkozó szabályokkal, c) telken belüli – nem közterület felőli elhatárolást biztosító – létesítése esetén megengedett ca) a növényvel befuttatott gabionfal, vagy cb) a rönkfából történő kialakítás, amennyiben a magassága nem haladja meg az 1,0 métert.	
16. A telken a zöldfelület kialakításának módja	

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
22.§ (1) Átmeneti parkoló céljára hasznosított telken közvetlenül a kerítés mentén nem, csak attól legalább 0,5 méterre alakítható ki parkoló, akkor, ha a legalább 0,5 méteres kerítés menti sáv zöldfelületként kerül kialakításra.	Nem tervezett.
(2) Közterületi telken. a) meglévő fasor egyedeinek pótlása során a jellemző faállomány fajtájának alkalmazásától eltérni nem megengedett kivéve, ha azt faegészségi ok vagy műszaki akadály indokolja, b) új fasor telepítése során nem alkalmazhatók tájidegen, szemetelő, nem várostűrő fajok, c) park berendezése, bútorzata nem térhet el a környezethez igazodó egységes stílustól, d) meglévő fásszerű növényállomány rendezése során a növényzet – szakszerű állapotfelmérés alapján – értékesnek és megőrzésre alkalmasnak ítélt egyedei nem vágathatók ki.	✓

A kiegészítő elemek és egyéb műszaki berendezések egyedi építészeti és egyéb településképi követelményei a meghatározó területeken

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
17. Kiegészítő elemek	
23. § (1) Üzletjelzés csak akkor helyezhető el, ha az épületben vagy az ingatlanon az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(2) Új üzletjelzés elhelyezése vagy meglévő cseréje, átalakítása során a (3)-(6) előírásait be kell tartani.	
(3) Üzletjelzés a) nem alakítható ki épület tetőzetén, sorgarázsra, sorgarázs homlokzatán, b) nem alakítható ki ba) habkartonból vagy molinóból, polisztirolból, bb) káprázást és vibrálást keltő módon, bc) digitális vagy ledes kijelzésű fényreklámként, változó futófénnyel, szöveg- vagy ábra animálással, bd) rikító színekkel, c) nem tartalmazhat fotómontázst vagy realiztikus ábrázolást.	
(4) Az üzletjelzés homlokzaton történő elhelyezésének szabályai: a) jelen rendelkezés hatálybalépése után indult eljárásokban megvalósításra kerülő épületen üzletjelzés a homlokzati terven e célból kijelölt helyen kívül nem helyezhető el, b) üzletjelzés kizárólag portálon belül alakítható ki az (5) bekezdésben foglaltak betartásával ba) lakóépületen, bb) olyan rendeltetési egységhez tartozóan, melynek van saját portálja, c) rendeltetési egységenként (cégenként, üzletenként) legfeljebb egy üzletjelzés helyezhető el homlokzatonként, melybe nem tartozik bele az (5) bekezdés szerinti portálon belül történő elhelyezés, d) meglévő homlokzaton történő utólagos létesítés esetén az üzletjelzés da) homlokzati osztópárkányt, építészeti tagozatot nem sérthet, db) nyílászárót nem takarhat, dc) lábazatot nem takarhat, e) az üzletjelzés az adott homlokzat többi üzletjelzésével együtt nem kelthet rendszertelen elrendezésű, zavaró hatást, f) több rendeltetési egység esetében megengedett az üzletjelzések a csoportos, összevont kialakítása, g) az üzletjelzések összfelülete – amennyiben az nem az (5) bekezdés szerinti portálon belüli elhelyezés – nem haladhatja meg az adott homlokzatfelület 5%-át.	

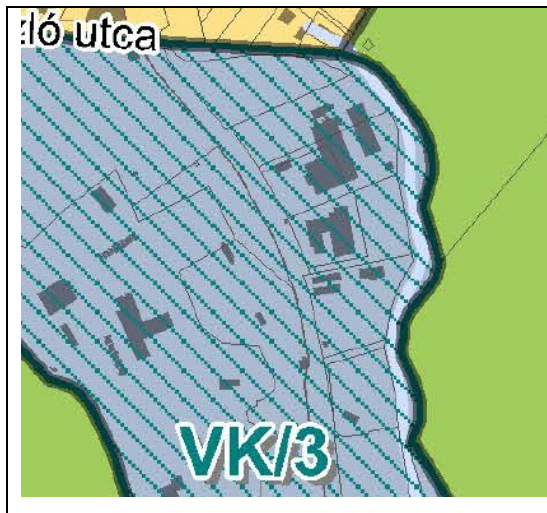
ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
(5) A portálon belül történő elhelyezés esetén az üzletjelzések közül a) a cégérre vonatkozó további szabályok: aa) rendeltetési egységenként (cégenként, üzletenként) 1 db-nál több nem létesíthető, ab) a homlokzat síkjára közel merőleges kialakítástól nem térhet el, melynek során 1. nem lóghat bele a közúti úrszelvény gyalogos sávjába és gyalogos terébe, 2. a homlokzati síktól való kiugrása nem haladhatja meg az 1 métert, 3. a járdaszinttől való magassága nem lehet kevesebb 2,2 méternél, 4. szerkezeti vastagsága nem haladhatja meg a 0,2 métert, b) az önálló betűkből álló feliratra és a táblaként kialakított üzletjelzésre vonatkozó további szabályok: ba) rendeltetési egységenként (cégenként, üzletenként) több darab is létesíthető, de, vagy csak bb) vagy csak a bc) alpontok szerinti elhelyezéssel, bb) az üzletbejárat vagy kirakat fölötti sávban történő elhelyezés során 1. igazodni kell az üzletportál nyílásrendszeréhez, a nyílások (kirakatok) szélességi méretéhez vagy végső pontjaihoz, 2. árkád esetén az üzletjelzések az árkád külső homlokzati síkján is kialakíthatók, kizárólag az árkádníllások fölötti sávban, az árkád ritmusát, rendjét nem zavarva, bc) az üzletbejárat vagy kirakat melletti elhelyezés során 1. igazodni kell az üzletportál nyílásrendszeréhez, nyílások (kirakatok) magassági méretéhez, 2. az üzletjelzés aljának járdaszinttől mért magassága nem lehet kisebb 1 méternél, c) a portál kirakatfelületén vagy nyílászáró felületén történő elhelyezés során kizárólag az önálló betűkből álló felirat alkalmazható, melynek során ca) a betűk színe kizárólag egyféle lehet, cb) a feliratnak áttörtnek kell lennie, és a kirakat – vagy nyílászáró felület legfeljebb 5%-át takarhatja el.	
(6) Táblaként kialakított üzletjelzés elhelyezése a) kerítésen is megengedett, melynek során aa) cégenként, üzletenként (rendeltetési egységenként) 1 db-nál több nem létesíthető, ab) mérete nem haladhatja meg 0,5 m²-t, ac) a kapu mellett alakítandó ki 1. elsősorban kerítés oszlopon vagy pilléren, 2. a 3. mellékletben rögzített településképileg meghatározó utcák mentén kerítésmezőben nem létesíthető, ad) a kerítés osztásrendszeréhez igazodni, kell, és ae) a kerítés áttörtségére vonatkozó előírásokat is be kell tartani, b) az ingatlanon önálló szerkezetként is megengedett, melynek során ba) telkenként legfeljebb 1 db létesíthető, bb) több rendeltetési egység esetében kizárólag a csoportos, összevont kialakítás megengedett, bc) magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert, bd) anyagaként kizárólag fém, kő, beton vagy üveg alkalmazható.	
(7) Totemoszlop nem létesíthető.	
(8) Napernyő, árnyékoló új vagy meglévő épület közterületről látható homlokzatán nem helyezhető el, kivéve a portálhoz és azon belül a kirakathoz, vendéglátó teraszhoz tartozóan, mely esetben	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
a) a színe illeszkedjen az épület homlokzati színvilághoz a 38/I. § (3) d) pont együttes betartásával, a) a felülete legyen homogén, b) ne legyen rajta reklám.	
18. Egyéb műszaki berendezések	
24. § (1) Szerelt kémény a) új épület esetén homlokzaton kívül nem létesíthető, b) meglévő épület homlokzatán utólagosan ba) elhúzott kéményként nem létesíthető, bb) elhúzás nélküli kéményként – egyéb műszaki megoldás hiányában – akkor alakítható ki, ha burkolattal takart, illeszkedik a homlokzathoz és az utca felől nem látható.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(2) Elektromos vagy hőenergiát előállító közműpótló berendezés vagy műtárgy (pl.: napelem, napkollektor stb.) homlokzaton vagy önállóan tartószerkezeten (kertben) nem helyezhető el.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(3) Az elektromos vagy hőenergiát előállító közműpótló berendezés vagy műtárgy (pl.: napelem, napkollektor stb.) a) új magastetőn – a tetőfedésbe integráltan – történő elhelyezésekor aa) ne térjen el a tetőfedés modulméretétől, ab) ne hagyja figyelmen kívül a tető egyéb kellékeit, elemeit (pl.: tetőablak, kémény stb.) b) meglévő magastetőn történő utólagos elhelyezésekor ba) ne eredményezzen bizonytalan megjelenést, bb) ne terjeszkedjen túl a tetőzet határain, c) új vagy meglévő magastetőn történő elhelyezésekor ca) a telepítési szöge nem térhet el a magastető síkjától és hajlásszögétől, cb) magastető csonkakontyára és toronykiemelésre nem telepíthető, cc) Pesthidegkút-Ófalu meghatározó terület 5. mellékletben rögzített hagyományos beépítésű részén az utcára merőleges, közel merőleges tetőgerincű, vagy fésűs beépítésű épületek esetén a gerinciránnyal megegyező első 10 méteres tetőszakaszra nem telepíthető, kivéve saroktelek esetén, cd) magastető kontyolt felületén és sátozott egy felületén az összfelülete nem haladhatja meg az adott tetősík felületének harmadát, ce) egy adott tetőfelületen elhelyezett összfelülete nem haladhatja meg az adott tetősík felületének egyharmadát, kivéve, ha az a héjalás rendszerében, annak elemeibe integrált megoldással bír, cf) ha az épület közterület felé néző magastetejére nem kerül napelem, napkollektor, akkor a többi tetőfelületen a napelem létesítéssel érintett felület mértéke meghaladhatja a ce) alpont szerinti mértéket és elérheti az adott tetőfelület 70%-át, kivéve Pesthidegkút-Ófalu meghatározó területén, cg) nem okozhat káprázást és tükröződést, d) új vagy meglévő lapostetőn történő elhelyezésekor a legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg a tárgyi lapostető attikájának magasságát, kivéve, ha a hajlásszöge nem haladja meg a 10%-ot és 0,25 méternél jobban nem emelkedik a zárófödém legfelső rétege fölé.	
(4) Napelemes tetőcserép korlátozás nélkül alkalmazható.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
25. § (1) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető sem új, sem meglévő épület közterületi homlokzatán, továbbá a közterületre néző erkélyén, loggiáján vagy teraszán.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
(2) Léghőszigetelő vagy kültéri (külső térrel közvetlen kapcsolatú) egységet igénylő egyéb gépészeti berendezés meglévő épületen való utólagos elhelyezésére vagy központi klímaberendezés nélkül létesíthető új épületen való elhelyezésére vonatkozó előírások: a) közterületről látható homlokzaton úgy helyezhető el, ha korlát, mellvéd takarja, kivéve a takarás nélkül is elhelyezhető riasztóberendezést, b) közterületről nem látható homlokzaton elhelyezhető ba) általános esetben elsősorban korlát, mellvéd takarásában, bb) védett érték esetében kizárólag korlát, mellvéd vagy a homlokzathoz illeszkedő építészeti kialakítás takarásában, c) magastetőn úgy helyezhető el, ha ca) a közterület felől nem látható helyre kerül, és cb) összapterülete nem haladja meg az adott tetőfelület 5%-át, d) lapostetőn – amennyiben az összapterülete nem haladja meg az adott tetőfelület 5%-át –, úgy helyezhető el, ha a lapostető peremét 2 méternél jobban nem közelíti meg, e) lapostetőn – amennyiben az összapterülete meghaladja az adott tetőfelület 5%-át –, csak abban az esetben helyezhető el, ha takarófallal együtt kerül kialakításra, f) az a)-e) pontok szerinti esetekben fa) a keletkező kondenzvíz megfelelő elvezetéséről épületen belül kell gondoskodni, az közterületre vagy szomszéd telekre, az épület más épületrészeire nem folyhat át, fb) a keletkező meleg levegőt a szomszédos épületek, rendeltetési egységek zavarása nélkül kell elvezetni, továbbá fc) a berendezés zajkibocsátása meg kell, hogy feleljen a zajvédelmi előírásoknak.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(3) Léghőszigetelő vagy egyéb gépészeti rendszer kültéri egysége épületen kívül – nem épületre szerelve –, vagy önálló tartószerkezeten (kertben) felszín felett nem helyezhető el, még takartan sem.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(4) Parapetkonvektor és egyéb hőtermelő berendezés (parapetkémény) égéstermékének homlokzati kivezetése meglévő épületen nem létesíthető, új épületben nem alakítható ki.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(5) Bankjegy automata berendezés épületen kívüli eléréssel sem meglévő, sem új épületen nem helyezhető el, kivéve ha a) falsíkba süllyesztett vagy portálba szerelt kialakítással létesül és megjelenése nem zavarja meg a homlokzati architektúra rendjét, b) megjelenése nem zavarja a jellegzetes épületszobrászati elemek (pl. kapuzatot díszítő szobor, díszítés stb.) és homlokzattagoló építészeti megoldások (párkány) összhangját.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.
(6) Épület megvilágítására vagy díszvilágítására szolgáló műszaki berendezések, világítótestek vagy homlokzatba, homlokzatburkolatba integrált világítóelemek a) nem alkalmazhatók lakóépületen vagy irodaépületen, kivéve, ha az védett érték, b) az épület városképi megjelenését károsan nem befolyásolhatják, c) nem szolgálhatnak részleges homlokzati megvilágítást – kivéve a biztonsági és balesetvédelem esetét –, d) által okozott fényszennyezés nem zavarhatja sem az új épület, sem a környező épületek rendeltetésszerű használatát.	✓ Építészeti kialakítás során betartandó előírás.

A településképi szempontból meghatározó területek és azok részterületei

A rendelet 2 melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását.

	A terület Településképi szempontból meghatározó terület.
---	---

A Vegyes karakterű meghatározó terület részterületeire vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
35. §	
(3) A Vegyes karakterű meghatározó területen belül a VK/3 jelű, az Erdő karakterű meghatározó terület határa – a Társasház karakterű meghatározó terület határa – az Erdő karakterű meghatározó terület határa – a Kertvárosias karakterű meghatározó terület határa által határolt részterület egyedi építészeti településképi követelményei:	
a) a 11359, 11360/1, 11360/2, 11361/1, 11361/2, 11364/2 hrsz-ú telkeken a tagolatlan homlokzathossz nem haladhatja meg az 50 métert,	Építészeti tervezés során betartandó előírás
b) a Gyermevasút végállomásán az épületeket érintő építési tevékenység akkor végezhető, ha az illeszkedik a végállomás építészeti karakteréhez, jellegéhez.	

Előírások a településképileg meghatározó utcákra, utcaszakaszokra

ELŐÍRÁS	MEGJEGYZÉS
Egyes sajátos építményekre és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó egyedi építészeti és egyéb településképi követelmények 31/G. kerület ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak és egyéb műszaki berendezések elhelyezése	Közművekre, műszaki berendezésekre vonatkozó rendelkezések
38/G. § (5) A kerület közigazgatási területén a villamosenergia ellátás és vezetékes elektronikus hírközlés céljára közmű rekonstrukció során sem megengedett légkábel létesítése – kivéve, ha jogszabály kifejezetten megengedi vagy előírja – az alábbi területeken: a) a 3. melléklet ben rögzített településképileg meghatározó utcákon, utcaszakaszokon , b) a 12 méter szélességet meghaladó közterületeken, c) a Nagyvároslas karakterű-, a Kisvároslas karakterű- és Pesthidegkút-Ófalu meghatározó területeken, d) az Erdő karakterű meghatározó területen a KÉSZ-ben Ek-Tv/5 jelű övezet területén, e) az Erdő karakterű meghatározó terület E/1 jelű részterületén. (6) A távhőszolgáltatás vezetékei a földfelszín felett nem vezethetők.	
(5) A 3. melléklet ben rögzített településképileg meghatározó utcákra, utcaszakaszokra vonatkozó további szabályok: a) a közterület teljes keresztmetszetét érintő útépités vagy útrekonstrukció során aa) az ingatlanok földfeletti hálózati bekötését – ahol az műszakilag kivitelezhető – a föld alatti bekötésre kell cserélni, ab) a föld alatti hálózatok földfelszíni műtárgyai (akna, kapcsolószekrény stb.) a járdán a berendezési sávban elhelyezhetők – az adott területen a műtárgyakra vagy berendezésekre vonatkozó méretbeli és anyaghasználati rendelkezések figyelembevételével, b) a közterületi járdák alatti vezetéktárolás ba) során közös aknát kell létesíteni, amennyiben a több külön szolgáltató által üzemeltetett hálózat kerül lefektetésre, bb) befejezése után a burkolatot a járda járófelületének teljes szélességében kell helyreállítani, c) a közvilágítási oszlopok és a tömegközlekedés vezetéktartó oszlopai az egyes utcákban végig azonos kivitelűek vagy legalább azonos megjelenésűek legyenek, illeszkedve a környezet építészeti arculatához, d) a közterületen utak, járdák és egybefüggő gyalogosfelületek kialakítása során da) a burkolat színezése nem lehet terrakotta vagy műantikolt hatású, db) a burkolat anyagaként nem alkalmazható mészkő a Duna és a part menti tömbsáv közé eső utcákban, utcaszakaszokon, dc) a járdavédelemre szolgáló parkolást akadályozó fémpoller, oszlopsor, kőbaba az egyes utcákban végig azonos kivitelű legyen, dd) biztosítani kell a köztárgyak és utcabútorok egységes megjelenését, forma- és színvilágát.	

3. BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett módosítás célja a hatályos Kerületi Építési Szabályzatban, a jelenlegi Vi-2/SZ-2 jelű építési övezet övezeti paramétereinek között meghatározott maximális 10 %-os terepszint feletti beépíthetőség növelése a tervezési terület vonatkozásában. Ezt az értéket a beépítettség a telkeken – a kialakult állapot szerint – jelenleg is meghaladja. Ennek oka nem a szabálytalan túlépítés, mivel korábban a Vigadó épületének megépítésekor a megengedett beépíthetőség még magasabb volt.

A korábbi maximális beépíthetőség miatt a telkeken a jelenlegi beépítettség szerzett jog, de a jövőbeni építési engedélyköteles, vagy a beépítettséget befolyásoló egyéb tényenségek érdekében, célszerű a kialakult valós állapot és a helyi építési előírások közötti összhang megteremtése.

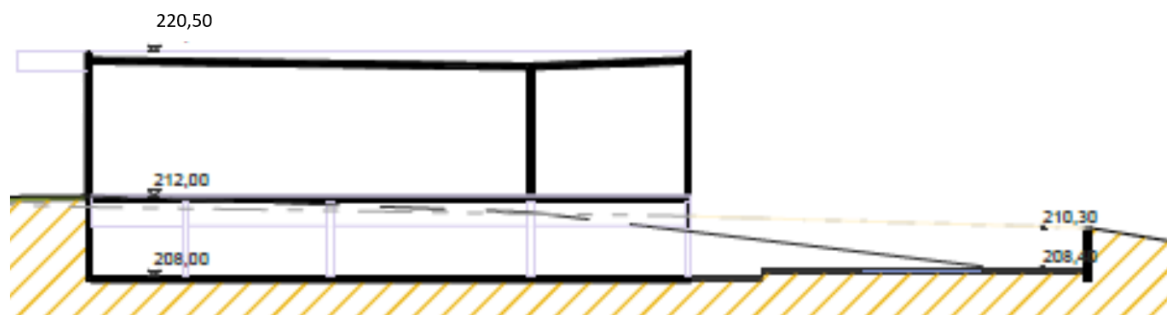
A HOFER Magyarország Ingatlan Kft. a beépítési maximumot a 11359, 11360/1, 11360/2 helyrajzi számú – beruházás megkezdése előtt összevonásra kerülő - telkek tekintetében a jelenlegi 10%-ról 40%-ra kéri emelni. Ennek oka részben a fent bemutatott kialakult állapot, részben pedig a beépítettség tervezett nagyságrendje.

Az 40%-os beépítési maximum nem ellentétes az OTÉK Vi jelű területre vonatkozó általános előírásaival (a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték).

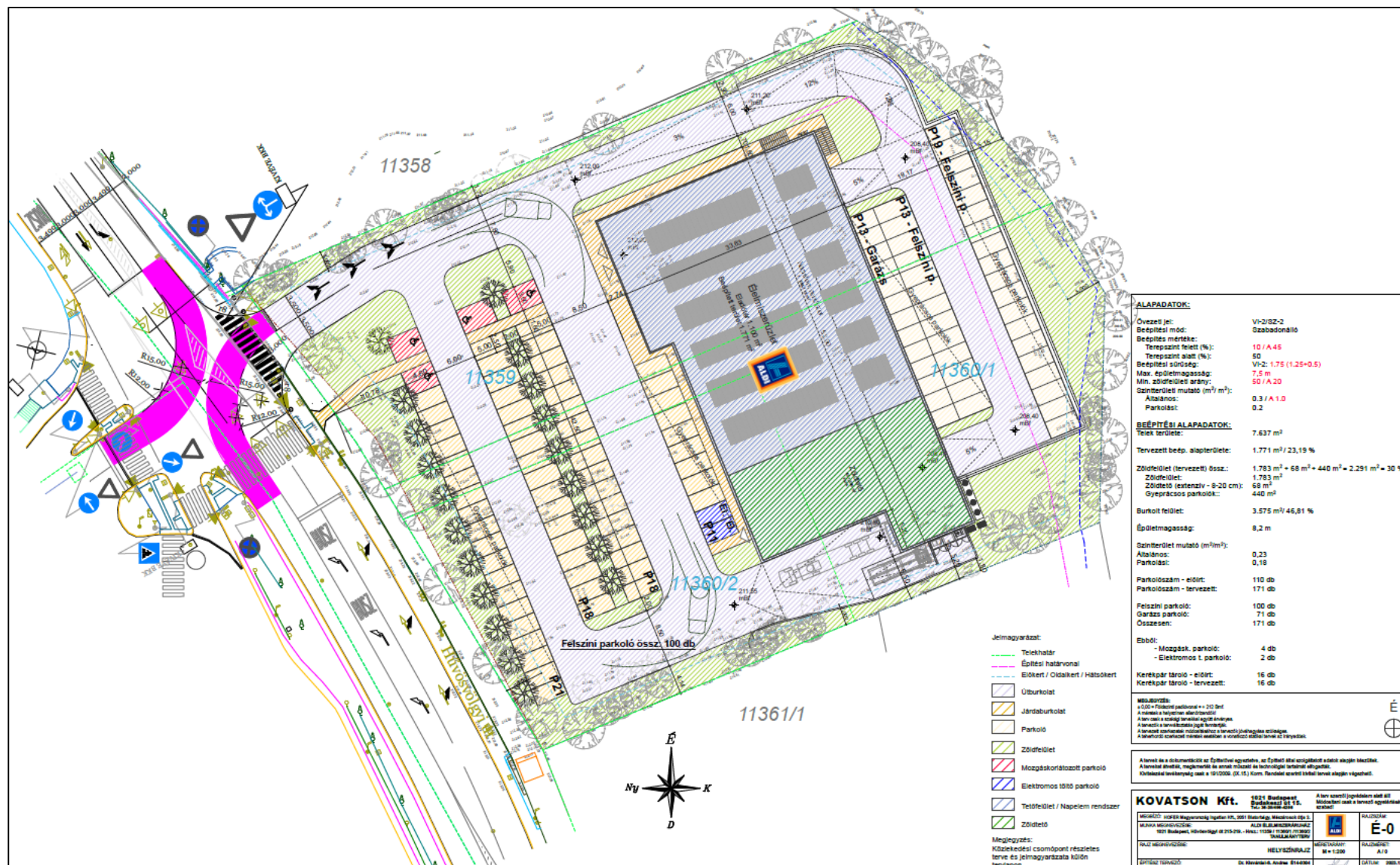
A Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben meghatározott minimális zöldfelület jelenleg 50%. A vizsgálat keretében megállapítást nyert, hogy a kialakult állapot szerint csak a telek kb. 10-20 %-a zöldfelület. Az előírt 50 %-os minimális zöldfelület – a beépítési maximumhoz hasonlóan – nem teszi lehetővé a tervezett épület megvalósítását, parkolók kialakítását. A jelenlegi állapot nem a közelmúltban alakult ki, a 10-20 % körüli zöldfelület az elmúlt 20 év gyakorlata. Mivel az elsődleges cél a kialakult valós állapot és a helyi építési előírások közötti összhang megteremtése, így javasolt a zöldfelületi minimumértéket is a valós állapothoz igazítani és az OTÉK-ban is megengedett %-ban (a be nem épített terület 50%-a) meghatározni.

Hangsúlyozandó, hogy a javasolt módosítás nem jár valós zöldfelületek megszüntetésével, csak a hosszú ideje kialakult valós állapothoz illeszkedik.

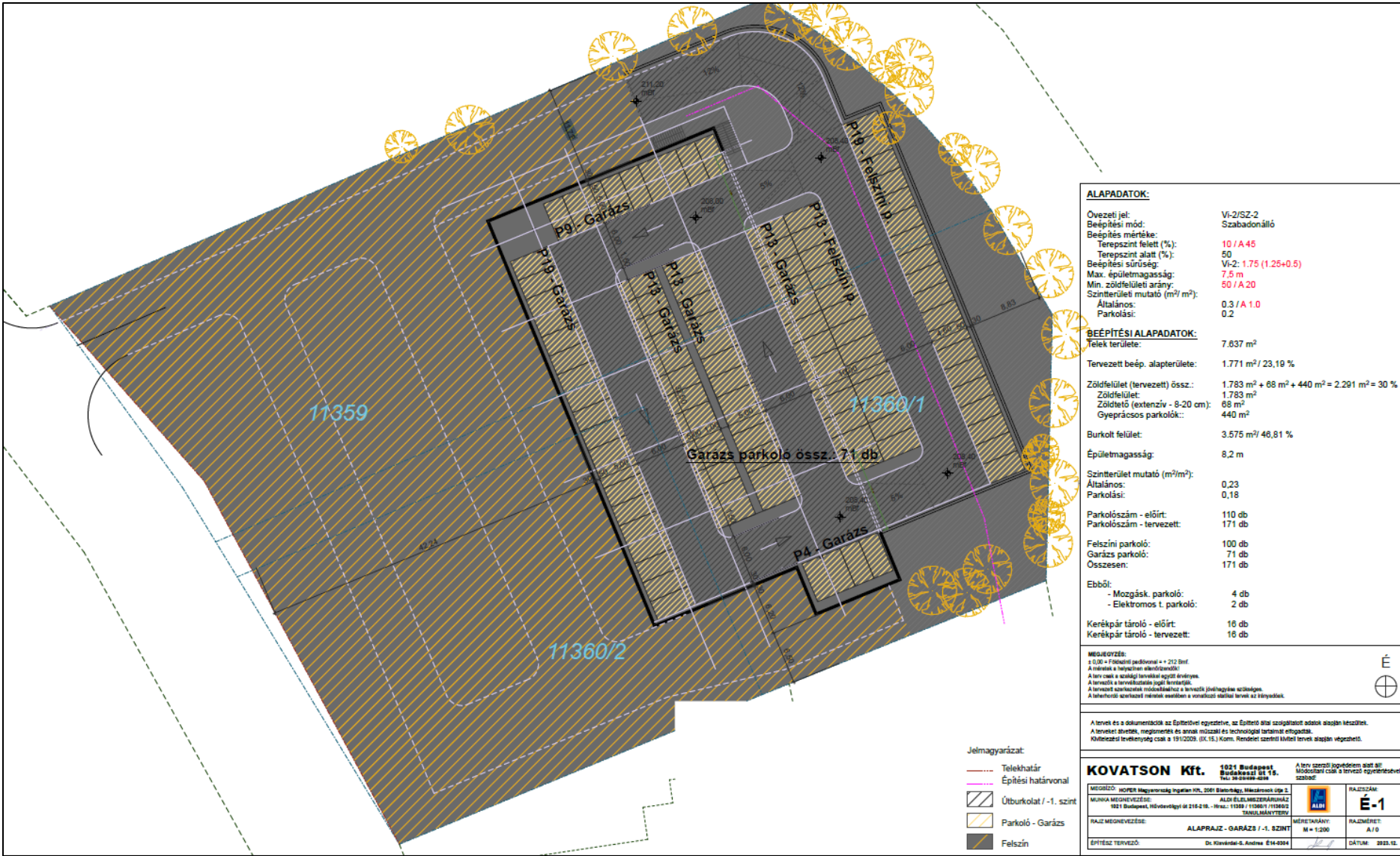
A tervezett épület átlagos épületmagassága a tervezett lapostető zöldtetőként történő kialakítása és annak rétegrendje miatt közel 8,50 m, azonban az előírások betartása érdekében (terezsint alatti beépítési %, általános és parkolási szintterületi mutatók és parkolók biztosítása) kétszintes épület tervezése szükséges. A pincszintre tervezett parkolók megközelíthetősége miatt az épület hátsó és oldalsó homlokzatmagasságai az általános standard épület méreteitől eltérnek és meghaladják az előírtak szerinti 7,5 m-es épületmagasságot.



Tekintettel arra, hogy az érintett Vi-2/SZ-2 építési övezet a terület más részein is alkalmazott, a tervezési területre új „Vi-2/SZ-2” jelű építési övezet kijelölése javasolt, mely építési övezetben a maximális beépíthetőség 40%-ban, míg a minimális zöldfelület – a kialakult állapothoz illeszkedve – 30%-ban kerül meghatározásra.



Beépítési terv



Pincszinti kialakítás

Építési övezetre vonatkozó hatályos előírások

Érintett telkek:	11359, 11360/1 és 11360/2 hrsz
Telkek területe:	7.724 m ²
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	10%
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	50%
Legkisebb zöldfelület	50 %
Általános szintterületi mutató	0,3 m ² /m ²
Parkolási szintterületi mutató	0,2 m ² /m ²
Legnagyobb épületmagasság	7,5 m

Beépítési alapadatok:

Telkek területe:	7.637 m ²
Tervezett beép. alapterülete:	1.771 m ² / 23,19 %
Zöldfelület (tervezett):	1.835 m ² / 24,03%
Burkolt felület:	4.031 m ² / 52,78 %
Parkolászám - előírt:	110 db
Parkolászám - tervezett:	171 db, ebből
Parkoló - mozgáskorlátozott:	4 db
Elektromos töltőállomás	2db)
Felszíni parkoló	100 db
Felszín alatti parkoló	71 db
Kerékpár tároló - előírt:	16 db
Kerékpártároló tervezett	18 db

Zöldfelület számítás

Telkek területe:	7.637 m ²
Min. zöldfelület:	2.291 m ² / 30 %
Zöldterület:	1.783 m ² / 23,34 %
Zöldtető:	452 m ² / tetőfelület 25,5 %-a
Zöldtető	15 %-a: 68 m ²
Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága: 8–20 cm termőréteg vagy könnyített szerkezetű talaj (szubsztrát)	
A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege: egyszintes növényállományú, extenzív zöldtető	
A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész: 15%	

Gyeprácsos parkolók: 880 m²

Gyeprácsos parkolók 50 %-a:

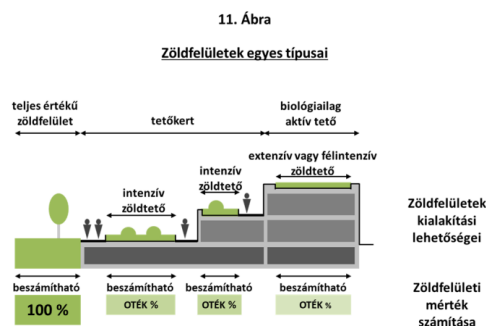
440 m²

Zöldfelület összesen:

Zöldterület + zöldtető + gyeprácsos parkolók: 1.783 m² + 68 m² + 440 m² = 2.291 m² / 30 %

Zöldterület területekre és zöldfelületekre vonatkozó előírások

KÉSZ - ZÖLDTETŐ



61. § (1) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány

a) teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy

b) tetőkerti zöldtetővel, vagy

c) az a) és b) pontban foglaltakkal együttesen

biztosítható [7. melléklet 11. ábra].

(2) Az (1) bekezdés szerinti teljes értékű (alá nem épített) zöldfelület.

a) területén a termőtalaj és az eredeti altalaj vagy talajképző kőzet között nem lehet más réteg vagy építmény, és

b) területének minimum 50%-án biztosítani kell az alapszintű növénytelepítési mértéket*.

2.§ Értelmező rendelkezések

2.4 alapszintű növénytelepítési mérték
(erre vonatkozó előírásokat a 61.§, -ban találhatók):

olyan növényekkel kialakított zöldfelület, melynek minden megkezdett 100 m²-re számítva legalább 1 db fa és legalább 40 db cserje jut, és a fennmaradó felület gyeprácsos, talajtakaró vagy ezek együttese

(3) Az (1) bekezdés szerinti tetőkerti zöldtető esetében

a) az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállomány-szerkezet és zöldtető jelleg alapján kell számolni,

b) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szükséges szakszerű rétegröndet kell kialakítani az öntözés megfelelő biztosítása (öntözőrendszer telepítés) mellett.

OTÉK 5.sz. melléklete 1. Az egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű tetőkertek beszámítása a zöldfelületbe

Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
8–20 cm termőréteg vagy könnyített szerkezetű talaj (szubsztrát)	egyszintes növényállományú, extenzív zöldtető	15%
21–40 cm termőréteg	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető	25%
41–80 cm termőréteg	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető	40%
81 cm termőréteg felett	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető (pl. mélygarázs felett, járászinten)	75%

(4) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számítása során

a) a gyeprácsos burkolatú felület területének 10%-a,

b) a gyeprácsos felület területének 75%-a, parkoló esetén 50%-a,

- c) a vízfelület az OTÉK-ban meghatározott jellege szerinti mértékben,
 d) murva vagy gyöngykavics felület területének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig, továbbá
 e) a közösségi használatú játszótér vagy sportpálya vízáteresztő kialakítású gumi (rekortán), műfű vagy salak burkolatú felületének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig számítható be.

OTÉK 5.sz. melléklete 2. A vízfelület beszámítása a zöldfelületbe	
A vízfelület jellege	A vízfelület összterületéből zöldfelületként számítható rész
Természetes vízfelület állandó vízborítottsággal (patak, tó), illetve mesterséges vízfelület állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel, állandó vízi élővilággal	100%
Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	75%

- (5) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányba **nem számítható be**
 a) a burkolt környezetben létesülő 1 m² alatti zöldfelület,
 b) felszíni parkoló 2 m² alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe, kivéve, ha azon belül fa kerül ültetésre,
 c) **3 méternél alacsonyabban** fedett zöldfelület területe.
- (6) A telek be nem épített és közlekedésre vagy egyéb más használatra igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani
- (7) A telek előírt zöldfelülete utólag nem csökkenthető
 a) felszíni burkolat, a zöldfelületi arányba nem számítható szórt burkolat kialakításával,
 b) a zöldfelület csökkentését eredményező építmény, szerkezet elhelyezésével.
- (8) Amennyiben a telek kialakult zöldfelületének területe kisebb, mint az övezetben előírt mérték, akkor bármilyen építmény mértéke növelésre kerül az előírtak megfelelően és kialakításának módja megfelel a (2) és (3) bekezdéseknek.
- (9) Amennyiben a telek kialakult zöldfelületének területe kisebb, mint az övezetben előírt mérték, és az előírt zöldfelület a kiépített területébe be nem számítandó bármilyen építmény, szerkezet, burkolat a telekterület legfeljebb 5%-án létesíthető kialakításának módja megfelel a (2) és (3) bekezdéseknek.

ZÖLDHOMLOKZAT

- 23.§** (4) Amennyiben az új iroda vagy kereskedelmi épület egy homlokzatának függőleges vagy közel függőleges falfelületének mérete
 a) 500-1.000 m² közötti, akkor annak legalább 5%-án,
 b) 1.000 m²-t meghaladó, akkor annak legalább 50 m²-es felületén
 zöldhomlokzatot kell létesíteni. Az így számított összesített zöldhomlokzat felület az épület egy vagy több homlokzatán is kialakítható.
- (5) Zöldhomlokzat létesítésénél
 a) a növényválasztás nem okozhatja az épületszerkezetek károsodását,
 b) a gyökérzet elleni védelemről és az épületszerkezetek vízszigeteléséről gondoskodni kell,

c) támszerkezetet igénylő, vagy ültetőedény-soros rendszer esetén biztosítani kell a rendszeres fenntartás, karbantartás és öntözés lehetőségét.

2.§ Értelmező rendelkezések

44a zöldhomlokzat

az épület falain, vagy közvetlenül az előtt elhelyezett, növényzettel borított, kúszónövényekkel, ültetőedény-soros, vagy függőleges gyökérszórás rendszerekkel kialakított függőleges szerkezet;

TKR -TELEK ZÖLDFELÜLETE KIALAKÍTÁSÁNAK MÓDJA

22.§

- (1) Átmeneti parkoló céljára hasznosított telken közvetlenül a kerítés mentén nem, csak attól legalább 0,5 méterre alakítható ki parkoló, akkor, ha a legalább 0,5 méteres kerítés menti sáv zöldfelületként kerül kialakításra.
- (2) Közterületi telken.
 - a) meglévő fasor egyedeinek pótlása során a jellemző faállomány fajtájának alkalmazásától eltérni nem megengedett kivéve, ha azt faegészségi ok vagy műszaki akadály indokolja,
 - b) új fasor telepítése során nem alkalmazhatók tájidegen, szemetelő, nem várostűrő fajok,
 - c) park berendezése, bútorzata nem térhet el a környezethez igazodó egységes stílustól,
 - d) meglévő fásszárú növényállomány rendezése során a növényzet – szakszerű állapotfelmérés alapján – értékesnek és megőrzésre alkalmasnak ítélt egyedei nem vághatók ki.

LAPOSTETŐ

15.§

- (2) A lapostetőre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények:
 - a) az új lapostető szigetelőrétege nem maradhat takaratlan,
 - b) új épületen a kavics- vagy zuzalékterítéssel, vagy burkolattal (terasztető) kialakított összes lapostetőfelület nem haladhatja meg az épület összesített lapostetőfelületének felét, a fennmaradó részen zöldtetőn kívül más nem létesíthető,
 - c) meglévő lapostető felújítása, a szigetelőlemez cseréje esetén az új szigetelőréteg
 - ca) nem maradhat takaratlan, kivéve, ha a takarásból adódó többletterhet az épület – tartószerkezeti szakvélemény alapján – nem bírja el, vagy ha a lapostető külső vízelvezetésű marad,
 - cb) takarásaként megengedett a kavics- vagy zuzalék terítés alkalmazása.

24.§

- (3) Napelem, napkollektor
 - d) új vagy meglévő lapostetőn történő elhelyezésekor nem emelkedhet
 - da) sem az attika, vagy annak hiányában a lapostető felső síkja fölé 0,5 méternél magasabbra,
 - db) sem az attika, vagy annak hiányában a lapostető külső élére állított, a tető belseje felé emelkedő 45 fokos sík fölé;
 - e) új lapostetőn történő elhelyezésekor, ha az épület általános szintterülete legalább 1000 m², a zöldtetővel kialakítandó lapostetőfelület az épület összesített lapostetőfelületének negyedére csökkenthető a 15. § (2) b) pontban előírt képest,

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

4.1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

Megbízó a három telken, a telkek összevonása után ALDI üzletet kíván létrehozni.

A telkeken egyszintes kialakítással, felszíni és terepszint alatti parkolóterületekkel – kereskedelmi egységhez szükséges és P+R rendszerű parkolókkal -létesülne az ALDI kereskedelmi egysége. A gépjárművek elhelyezése felszínen és terepszint alatt történik a telkeken.

A tervezett változtatási szándékok a hatályos fővárosi tervek (TSzT/FRSz) szabta keretek között, **kizárólag a KÉSZ módosításával** elérhetők, a területen nem változik létesíthető általános és parkolási szintterület mértéke.

A hatályos kerületi szabályozási előírásai alapján

- telkeken 1763,7 m² bruttó alapterületű épületet lehet létesíteni;
- a szintterületi mutató tekintetében
 - terepszinten szmá 0,3 értéket engednek meg (bruttó 2 291,1 m²)
 - terepszint alatt 0,2 értéket engednek meg; (bruttó 1527,4m²)
- az építési övezeti paraméterekből számított szintterületet többszintes épülettel lehet kihasználni, amit a 7,5 m-es épületmagasság lehetővé tesz, azonban a kereskedelmi egység magassága számára a tervezett zöldtetővel együtt nem elegendő;
- a telkeken létesítendő zöldfelület nagysága 3 818,5 m².

A hatályos KÉSZ-ben meghatározott beépítési paraméterek alapján a fejlesztés nem tudna megvalósulni, mert a legnagyobb beépíthetőség nem ad megfelelő keretet, valamint a létesítendő legkisebb zöldfelület a parkolók elhelyezését sem teszi lehetővé.

Jelen telepítési tanulmányterv a Megbízó tulajdonában levő 3 telekre készül, a KÉSZ módosítást a **Hűvösvölgyi út - Rezeda utca – 11485 hrsz.-ú Ördög árok – 11363 hrsz.-ú közterület által határolt területre** szükséges elkészíteni.

4.2. A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK

- a tömbön belül egy önálló **új övezetet kijelölése szüksége**, mivel a jelenlegi Vi-2/SZ-2 építési övezet más területekre is kiterjed, ezért nem elég csak az adott építési övezet építési paramétereit módosítani;
- Javasolt új övezet *Vi-2/SZ-40*
- az új Vi-2/Sz-40 övezetben a legnagyobb beépíthetőség módosítása szüksége 10%-ról 40%-ra;
- az új Vi-2/Sz-40 övezetben a legkisebb zöldfelületi érték módosítása szüksége 50%-ról 30%-ra;
- az új Vi-2/Sz-40 övezetben a legnagyobb épületmagasság értékének módosítása szüksége 7,5 m-ről 9,0 m-re;
- A szabályozási terven az Ördögárok mellett kötelező építési határvonal jelölt, ennek törlése szükséges;
- Az Ördögárok felőli hátsókert mérete, amely rögzítésre kerül a KÉSZ módosítása során.

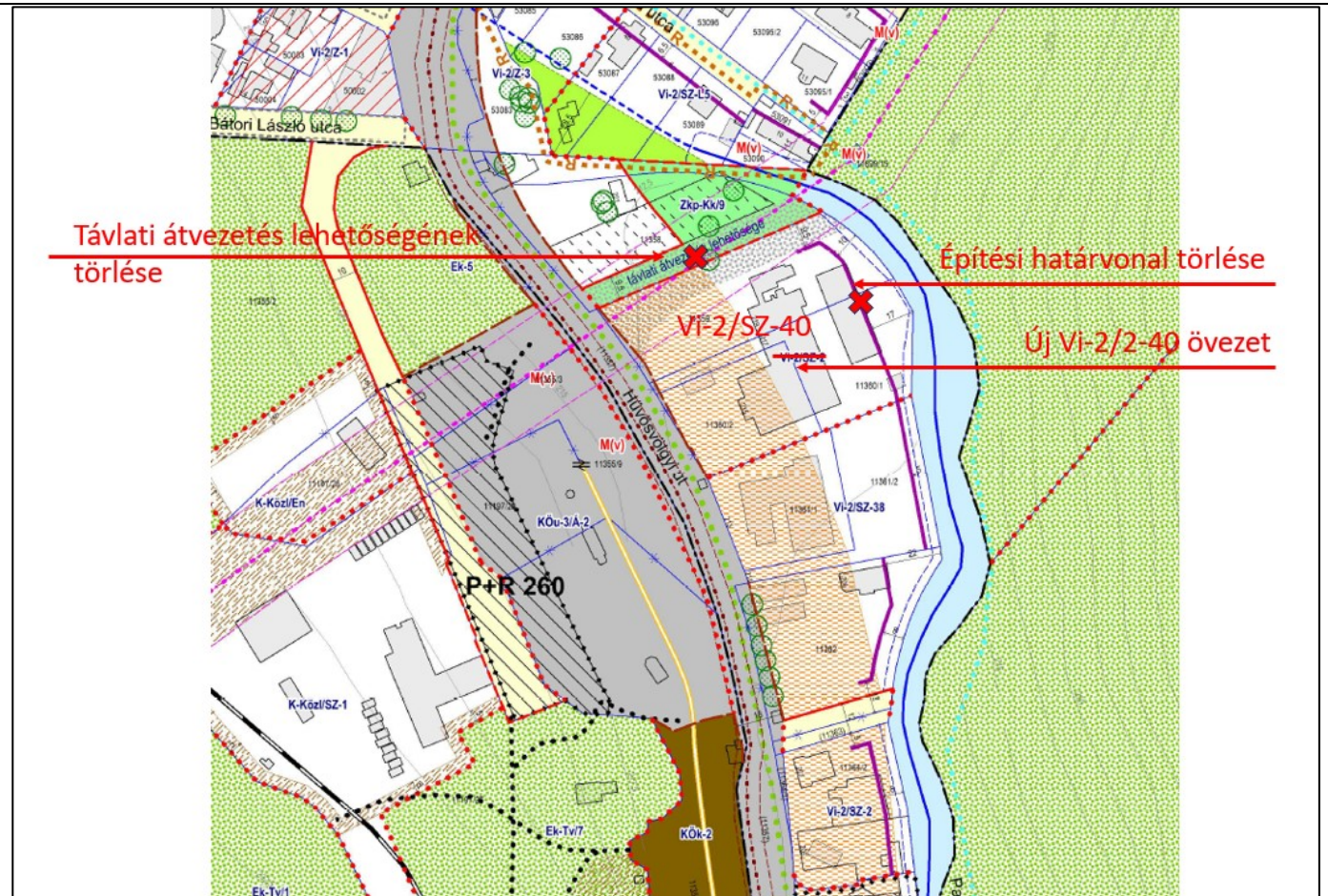
- A távlati átvezetés lehetőségének törlése a behajtó út kialakítása érdekében.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A céloknak és módosítási szándékoknak megfelelően a fejlesztési terület telkeire és az egyeztetések alapján új intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű építési övezet meghatározása javasolt.

A KÉSZ módosítása során

- az új intézményi Vi-2/2-40 építési övezet javasolt, amelynek építési paraméterei rögzítésre kerülnek;
- kerül pontosításra a hátsókerti építési határvonal, de az nem lehet kisebb, mint az Ördögárok telteken jelölt fenntartási sávja;
- a távlati átvezetés lehetősége az összevonásra kerülő telkek északi határán törlésre kerül.



JAVASLAT AZ ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSÁRA

JAVASOLT MÓDOSULÓ ELŐÍRÁSOK	INDOKLÁS
69. Az Vi-2 jelű építési övezetek részletes előírásai	
(1) A Vi-2/SZ építési övezetek jellemzően intézmények, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – szabadonálló .	
(5) A Vi-2/SZ-40 építési övezetben	
a) a 112. §-ban meghatározottak közül csak aa) <i>alapintézményi</i> , intézményi, ab) szállás jellegű, ac) szolgáltató, ad) vendéglátó, ae) sport, af) kereskedelmi – telkenként legfeljebb összesen 1.800 m ² <i>általános szintterülettel</i> –, ag) az aa)-af) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;	Eredeti Vi-2/SZ-2 övezet előírásaiból átkerül. Módosul Megbízó igénye alapján
b) tagolás nélküli homlokzathossz legfeljebb 50 m lehet ,	Eredeti Vi-2/SZ-2 övezet előírásaiból átkerül.
c) az előkert mérete 5 m;	új előírás
d) hátsó kerti építési határvonala nem lehet kisebb, mint az Ördögárok telkeken jelölt fenntartási sávja*	új előírás

* A KÉSZ módosítás során pontosítandó előírás.

A rendelet 2. melléklete kiegészül:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										4.	táblázat				
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O			
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA					
2.			a telek									az épület						
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb						
3.	Vi-2		területe (m²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján			
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)								
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H. v. Élp						
	Vi-2/SZ-40	SZ	1000	20	-	30	40	50	0,3	0,2	9,0	-				X	X	X

A tervezett módosítások viszonya a magasabb szintű tervekkel

A tervezett építési övezeti módosítás megvalósíthatóságának feltétele, hogy a javasolt paraméterek megfeleljenek a magasabb szintű tervekben meghatározott kereteknek. A javasolt paraméterek az OTÉK előírásainak megfelelnek, de az értékek a TSZT és az FRSZ előírásainak tükrében is vizsgálандók.

TSZT előírás a zöldfelületi átlagérték kapcsán

A TSZT jellemzően az egyes területfelhasználási egységek tekintetében meghatároz zöldfelületi átlagértékeket. Nem kivétel ez alól a Vi-2 jelű, intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területe sem, ahol a TSZT 50%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

TSZT és FRSZ előírások a maximális beépítési sűrűség kapcsán

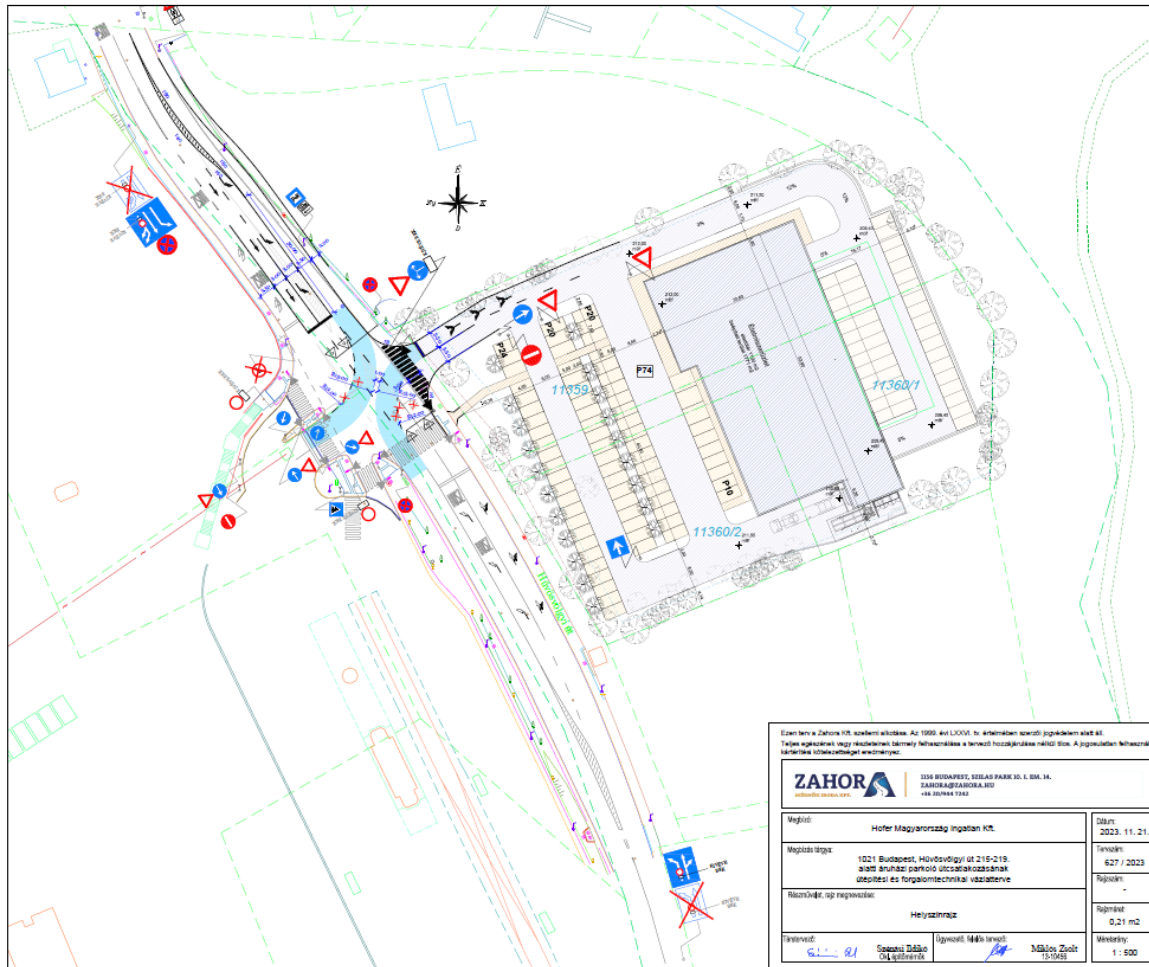
A TSZT alapján, a Vi-2 területfelhasználási egységeken belül, a beépítési sűrűség általánosan – OTÉK-tól eltérően – Vi-2: 1.75 (1.25+0.5) értékekkel került meghatározásra a területen.

A módosítással érintett területen az 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ-szel azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép - A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek – szerint a beépítési sűrűség 1.75 (1.25+0.5) értékekkel került meghatározásra:

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

6.1. KÖZLEKEDÉS

A telepítési tanulmányterv programja szerint a telkeken az ALDI üzlete valósul meg.



A tervezési terület személygépjárművel történő megközelítése a Húvösvölgyi út felől történik. A gépjárművek elhelyezésére egy kültéri, illetve egy az épület alatt elhelyezkedő parkolóban lesz lehetőség.

Az ALDI gazdasági és logisztikai kiszolgálása szintén a Húvösvölgyi útról történik.

A Húvösvölgyi út forgalma elbírja az ALDI-t kiszolgáló teherforgalmat, mivel az napi szinten nem generál jelentős többlet forgalmat.

Közösségi közlekedés tekintetében a terület jól ellátott, nem igényel további fejlesztést.

A biztonságos gyalogos átkelés új gyalogátkelőhelyek felfestését nem igényli.

6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A közművek vizsgálata során bemutatásra került, hogy a szükséges közmű infrastruktúra a területen biztosított. A tervezett épület további közműfejlesztést nem igényel.

6.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

A tervezett fejlesztés gazdasági jellegű. Társadalmi jelentőségű változások a beruházás során nem várhatóak, így nincs szükség a humáninfrastrukturális szolgáltatások megváltoztatására.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

7.1. KÖRNYEZETI HATÁSOK, JAVASLATOK:

A tervezési terület jelenleg is beépített, gazdasági funkciójú terület. Jelen módosítás keretén belül a maximális beépítettség mértéke módosul. A változás önmagában nem hordoz a környezetet terhelő jelentős mértékű hatást.

7.2. ZÖLDFELÜLETI HATÁSOK, JAVASLATOK:

A tervezési területen az előírt legkisebb zöldfelület mértéke jelenleg 50%, melyet a telkeken belüli valós zöldfelületi arány (~10*20%) nem ér el. A kialakult állapot, gyakorlatilag az ALDI megépülése előtt fennáll. Figyelembe véve a beépítendő telkek területet és a kialakítandó, burkolt parkoló felületeket, nem látszik reális esélye annak, hogy az 50% zöldfelületi arány betartható legyen.

Tervezői javaslat, hogy mérlegelve a telkek városközponti szerepet erősítő funkcióját, a tervezési területen a valós állapot és a vonatkozó előírások összhangját megteremtve, a minimális zöldfelületi arány 30%-ra módosuljon, mely módosítást az OTÉK is lehetővé teszi.

Fontos, hogy a javasolt módosulás nem jár meglévő zöldfelületek megszüntetésével.

A javasolt módosítás mellett továbbra is kiemelt feladat a telkek jelenlegi zöldfelületeinek fenntartása, mely a kültéri parkolók fiatal faegyedeinek telepítését, kezelését, védelmét is érinti.

A szabályozási terv módosítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához az alábbi szempontokat vizsgáltuk:

SZEMPONTOK	MEGÁLLAPÍTÁSOK
A terv milyen mértékben szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan?	A szabályozási terv módosítása konkretizálja, hogy kereskedelmi rendeltetésű épületegyüttes létesíthető a későbbiekben a területen.
A terv befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására?	A jelenlegi terv nem befolyásol más tervet vagy programot.
A terv fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére?	A terv megvalósítása során a fenntartható építészet prioritást élvez. • csapadékvíz felhasználása öntözésre, • zöldtető kialakítása • növénytelepítések előtérbe helyezése.

SZEMPONTOK	MEGÁLLAPÍTÁSOK
A terv vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak?	Nem, a szabályozási tervmódosítással érintett terület közvetlen környezetében beépített területek találhatók.
A terv jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából?	Nem jelentős a szabályozási terv módosítása a Fővárosi Környezetvédelmi Programban megfogalmazottakkal teljes mértékben összhangban van.
A várható környezeti hatások időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján	Levegő A tervezési területen légszennyező pontforrás pontos számáról jelenleg nem tudunk. A megnövekedő gépjárműforgalom által okozott immissziós terhelés a jelenlegi forgalomhoz képest nem okoz jelentős változást. Víz A létesítményekben kommunális vízigény jelentkezik. Az épület vízellátása a városi vízhálózatról biztosított. A tervek szerint új elosztóvezetékéről ágaznak majd le a telekösszevonás utáni ingatlan önálló vízbekötései. Szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés Az érintett terület egyesített rendszer szerint csatornázott. A keletkező tiszta csapadékvíz egy részét öntözésre javasolt használni. Talaj Az építkezés befejezését követően talaj igénybevétel nincs. A zöldfelület kiépítése és karbantartása folyamatos tevékenység lesz.
	Hulladék Az érintett építményekben a következő hulladéktípusok keletkezése várható: - kommunális hulladékok, - veszélyes hulladék. A hulladékokat osztályozva gyűjtik, hulladéktároló edényekben tárolják, az adott helyiségben. <i>Kommunális hulladékok</i> Az épületekben kommunális hulladék az irodai dolgozók, lakók, a kiskereskedelmi egységek dolgozói és vásárlói tevékenység során keletkezik. A zöld hulladékot forgalomtól függően heti 1-2 alkalommal szállítatják el.

SZEMPONTOK	MEGÁLLAPÍTÁSOK
	A kommunális hulladékot hetente kétszer, a szelektív hulladékot hetente egyszer szállítja el a közszolgáltató. <i>Veszélyes hulladék</i> A parkoló üzemeltetések az olajfogókat évente tisztítják.
	Zaj Az épületek komfortjának fenntartásához kapcsolódó berendezések (elszívó rendszerek, hőszivattyúk) zajterhelés miatt megfelelő védelemmel lesznek ellátva, zajterhelésük határérték alatt marad. Hatásuk elhanyagolható. A számítások alapján látható, hogy a hatásterület védendő területet, illetve létesítményt érint. Ezért a próbaüzem során a számítások méréssel történő ellenőrzése, és ez alapján hatásterület lehatárolás és szükség esetén zajkibocsátási határérték megállapítása szükséges. A közlekedésből eredő zaj jelenleg is határértéken felüli.
A várható környezeti hatások összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást?	Az új létesítményekben zajló tevékenységekből adódó környezeti hatások várhatóan összeadódnak. A tervezett tevékenységnek környezeti hatásai elviselhetők lesznek.
A várható környezeti hatások olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.)?	A várható környezeti hatások nem jelentenek kockázatot az emberi egészségre, környezetre.
A várható környezeti hatások olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek?	A tervezéssel érintett ingatlanok a környezeti hatások szempontjából védett területeket nem érintenek.
A várható környezeti hatások összegzése	A várható környezeti hatások nem idéznek elő olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak (különösen azok, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybe vevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek, vagy ha kumulatív hatások léphetnek fel). A beépítéssel, az alábbi pozitív hatások prognosztizálhatók: - környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek kialakítása, - a helyi adottságoknak megfelelő optimális területfelhasználási módot alakítanak ki, - a természeti erőforrásokkal a fenntartható fejlődés elveinek betartására törekednek.
A várható környezeti hatások miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre gyakorolt hatások vizsgálata?	A felszíni vizek állapotában változás nem következik be. A felszín alatti vizek áramlási viszonya a mélygarázsok kialakítása következtében megváltozhat, a talajvizek kezelése műszaki beavatkozást igényelhet.

SZEMPONTOK	MEGÁLLAPÍTÁSOK
A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges?	A tervezett fejlesztés területén műemlék, műemléki környezet a területet érinti van. Az ingatlanokat a nyilvántartott és védett nyilvánított régészeti lelőhely érinti. A fejlesztési területet vízminőség-védelmi terület övezetében van.

Összefoglalásként megállapítható, hogy a terület hasznosítása, beépítése környezeti kockázatot nem jelent.

A környezeti elemekre gyakorolt hatása elhanyagolható.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

8.1. ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

A tervezett fejlesztés megvalósítása esetén örökségvédelmi érdek nem sérül, mert nem található védett érték.

8.2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGE

A várható környezeti hatások jelentőségének meghatározása alapján megállapítható, hogy a terület hasznosítása, beépítése környezeti kockázatot nem jelent. A környezeti elemekre gyakorolt hatása elhanyagolható.