

Szabadonálló, oldalhatáron álló, és ikres beépítési mód szerint beépíthető területekre vonatkozó előírások¹

29.§

- (1) Az oldalkert mérete szabályozási terv, illetve az illetékes Tűzvédelmi Szakhatóság eltérő rendelkezése hiányában az övezetre előírt építménymagasság értékének fele, de: oldalhatáron álló beépítés esetében legalább 4,0 méter kell, hogy legyen.
- (2) ²Épület közterületre merőleges síkra vetített vetületének hossza – eltérő szabályozás hiányában – nem haladhatja meg az alábbi értékeket:
 - a) szabadonálló beépítési mód esetén a 20 métert, megfelelő tagolás esetén a 30 métert,
 - b) ikres beépítési mód esetén a 25 métert,
 - c) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 40 métert.
- (3) Kialakult állapot esetében a meglévő beépítettség növelése nélkül az épület (emeletráépítéssel, magastető létesítésével, tetőtérbeépítéssel) bővíthető a szabályzat keretei között, ha:
 - a) a kialakult oldalkert mérete az övezetre előírt építménymagasság felénél kisebb, de eléri a 3,0 métert, ebben az esetben a homlokzat tényleges magassága legfeljebb az oldalkert méretének kétszereséig növelhető;
 - b) a kialakult hátsókert mérete az övezetre előírt építménymagasságnál kisebb, de eléri a 6,0 métert, ebben az esetben a hátsókerti homlokzat tényleges magassága legfeljebb a hátsókert méretéig növelhető;
- (4) Nyúlványos (nyeles) telek esetében az elő-, oldal- és hátsókert a nyél nélküli területen egységesen legalább az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság fele kell, hogy legyen. Az épület homlokzatának tényleges magassága sem haladhatja meg az adott telekhatároktól mért érték kétszeresét.
- (5) ³*Hatályon kívül*
- (6) ⁴*Hatályon kívül*
- (7) ⁵A területen az övezetekben és övezetekben *meg nem határozott rendeltetésű építmények és rendeltetési egységek* elhelyezhetőségét, a környezethez történő illeszkedését, illetve a szabályzatnak történő megfelelést igazolni kell.
- (8) 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 mentén lehetséges.
- (9) ⁶Új kereskedelmi, illetve raktározási célú helyiségeket is magában foglaló építmény nem helyezhető el, valamint meglévő építmények ilyen célra az L3, L4, L6 és L6/A keretövezetbe sorolt lakóterületen nem alakíthatók át, kivételt képez a raktárral együtt legfeljebb 350 m² szinterületű, az épület földszintjén kialakított kiskereskedelmi egység, a szabadtéri árutárolás lehetőségének kizárásával. Egyéb építési övezetben akkor létesíthető, ha a rakodási zaj elleni megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.

⁷*Hatályon kívül*

- (10) A területen új ikres beépítési módú beépítés – a (11) bekezdés szerintiék és szabályozási tervben előírt esetek kivételével – nem alakítható ki.
- (11) A korábbi övezeti előírások alapján az ikres beépítési módnak megfelelően kialakított és beépített telkek esetében az előírásokat az alábbi kiegészítésekkel kell alkalmazni:
 - a) ⁸ az ikres beépítési módú telekre – ahol az építési helyek a közös telekhatáron csatlakoznak – a csatlakozó szomszédos telekkel együttesen képzett telekre a szabadonálló beépítési módú

¹ Az alcímet módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

² Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

³ Hatályon kívül helyezte a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2011. február 1-től

⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2011. február 1-től

⁵ Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

⁶ Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

⁷ Az alcímet hatályon kívül helyezte a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2011. február 1-től

⁸ Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

2. a legkisebb zöldfelület területe meghaladja a lakásonként számított 35 m²-t,
a létesíthető legnagyobb szintterület 75 m²-rel történő osztásával adódó szám egész része meghaladja a 4-et. Ebben az esetben a létesíthető legnagyobb lakásszám értékét a létesíthető legnagyobb szintterület 75 m²-rel történő osztásával adódó szám matematikai kerekítés szabályai szerinti értéke adja.
- b) Az övezetre előírt legkisebb telekterületet elérő és azt meghaladó területű telken 6-nál több lakást magában foglaló épület is elhelyezhető a fentieknek megfelelően.
- (4) Az övezetekben kereskedelmi célú terület (függetlenül a rendeltetési egységek számától) csak a pince, földszint és első emeleti szinten alakítható ki, de a megengedett legnagyobb beépített bruttó alapterület 75%-át meghaladó kereskedelmi célú bruttó szintterület csak szabályozási tervben meghatározott helyen és feltételekkel alakítható ki.
- (5) L4-II-02 jelű övezet területén az alapfokú ellátását szolgáló oktatási-, szociális- és egészségügyi intézményeken túlmenően kizárólag szolgálati lakások és az intézmények működtetéséhez szükséges építmények és rendeltetési egységek helyezhetők el. Abban az esetben, ha a telek alapfokú ellátó funkciója megszűnik, a lakás, iroda, kereskedelem, vendéglátás, illetve szolgáltatás önálló rendeltetési egység elhelyezése esetében legfeljebb a keretövezeti általános határértékek alkalmazhatók.

Hegyvidéki kertvárosias lakóterület

L6 jelű övezetek

37.§

- (1) ¹Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 6. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

6. táblázat ²³

Övezet	beépítés módja	Telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	m
	BEM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
L6-II-01	SZ	2000	-	-	-	25	0,75	-	50	4,5	7,5
L6-II-02	SZ	1000	-	-	-	25	0,40	-	65	-	5,0
L6-II-03	O	1000	-	-	-	25	0,40	-	65	-	4,5
L6-II-04	SZ	1000	-	-	-	20	0,30	-	70	-	4,5
L6-II-05	O	1000	-	-	-	20	0,20	0,10	70	-	4,5
L6-II-06	O	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	6,0
L6-II-07	SZ	1000	-	20	30	15	0,30	0,10	75	-	7,5
L6-II-08	SZ	1000	-	-	-	15	0,30	0,10	75	3,0	6,0
L6-II-09	O	1000	-	-	-	15	0,30	-	75	-	4,5
L6-II-10	Z	1000	-	-	-	15	0,30	0,10	75	-	6,0
L6-II-11	Z	1000	-	-	-	15	0,30	0,10	75	-	4,5
L6-II-12	SZ	-	-	-	-	10	0,15	-	80	-	4,5
L6-II-13	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	6,0
L6-II-14	SZ	1000				20	0,3	0,1	65		5,0
L6-II-15	O	1000				20	0,3	0,1	65		5,0
L6-II-16	O	1000				15	0,3	0,1	65		5,5
L6-II-17	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	--	75	-	7,5
L6-II-18	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	--	75	4,5	6,0
L6-II-19	SZ	2400	-	-	-	15	0,40	--	75	5,5	6,0
L6-II-20	SZ	1000	-	24	24	10	0,20	-	75	-	4,5

¹Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

²Módosította a 26/2008.(XI.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2008. november 26-tól

³Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

L6-II-21	SZ	1000	-	16 ^[1]	30	15	0,40	--	75	-	6,0
L6-II-22	SZ	1000	-	-	-	12	0,24	0,16	75	-	6,0 ^[2]
L6-II-23	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	--	75	-	7,5
L6-II-24	SZ	2000	-	-	-	15	0,40	--	75	-	7,5
L6-II-25	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	--	65	-	7,5
L6-II-26	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	--	75	-	4,5
L6-II-27	SZ	1000	-	-	-	15	0,40	-	75	-	6,0

^[1] saroktelek esetén 18 m

^[2] gerincmagasság max. 10,5 m, de alacsonyabb, mint 354,5 mBf"

- (2) Az övezetek területén a keretővezetben meghatározott építmények helyezhetők el.
- (3) A kialakítható lakásszám az 1000 m²-t meg nem haladó területű telkek esetében 2, az ennél nagyobb telkek esetében 2 plusz az 1000 m² feletti telekterület figyelembe vehető részének 250 m²-rel – Pesthidegkút területén 500 m²-rel – történő osztásából származó hányados egész része lehet.
- (4) ¹Az övezetekben kereskedelmi célú terület (függetlenül a rendeltetési egységek számától) csak a pinceszinten és a földszinten alakítható ki, de a megengedett legnagyobb beépített bruttó alapterület 50%-át meghaladó kereskedelmi célú bruttó szintterület csak szabályozási tervben meghatározott helyen és feltételekkel alakítható ki.
- (5) ² a) L6-II-01 jelű övezet területén az alapfokú ellátását szolgáló oktatási-, szociális- és egészségügyi intézményeken túlmenően kizárólag szolgálati lakások és az intézmények működtetéséhez szükséges építmények és rendeltetési egységek helyezhetők el. Abban az esetben, ha a telek alapfokú ellátó funkciója megszűnik, a lakás, iroda, kereskedelem, vendéglátás, illetve szolgáltatás önálló rendeltetési egység elhelyezése esetében legfeljebb a keretővezeti általános határértékek alkalmazhatók.
- b) Ötvös János utca – Völgy utca – Csibor utca – Hűvösvölgyi út által határolt területen
- ba) A kialakult telek tovább nem osztható ($K = 5.482 \text{ m}^2$).
- bb) az előkert mérete:
1. az Ötvös János utca felől, a portaépület építési helyénél 0,00m,
 2. a fő funkciójú új épületek építési helyénél legalább 12,00m.
- bc) A nyeles telek északnyugati oldalkert mérete az épületek tényleges északnyugati homlokzatára számított építménymagassági értékkel megegyező, de legalább 7,5m.
- bd) Térszín alá helyezett közművelésműnyen kívül egyéb épület, építmény az elő-, oldal-, hátsókertben nem helyezhető el.
- be) Hagyományos épületszerkezetek alkalmazandók, a homlokzati megjelenés kő-, téglafa és/vagy vakolt felületű fal legyen. Új épület csak lapostető kialakításával létesíthető.
- bf) A kerten belül létesített kavicsos sétány, játszótér, homokos vagy fakéreg zúzalékos játszóhely a zöldfelületi arány számításánál figyelembe vehető, amennyiben a növényzettel borított terület 30%-át nem haladja meg.
- bg) a hátsókert mértéke 4,5m."
- (6) ³ Az L6-II-02 jelű építési övezet területének az alábbi részein
- a) a Testvér-köz északnyugati oldalán
- b) a Rend utca – Hidegkúti út – Gerbera utca – belterületi határ által határolt részén, továbbá
- c) a Gerbera utca déli oldalának az övezetbe tartozó részén lévő kizárólag az ún. „fekvő telek” az alábbi feltételekkel építhető be:
- ca) hátsókertet nem kell kialakítani, de ebben az esetben:
1. az épület zárt (nyílás nélküli) hátsó homlokzatának legnagyobb párkánymagassága legfeljebb 2,5 méter lehet;
 2. 2,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 5,0 méter legnagyobb párkánymagasság csak a hátsó telekhatár és a zárt (nyílás nélküli) hátsó homlokzat közötti távolság arányos (45 foknak megfelelő) növelése esetén alakítható ki;
 3. nyílásokkal kialakított hátsó homlokzat csak abban az esetben létesíthető, ha a hátsókert mérete legalább 6 méter;
- cb) az oldalkert mérete legalább 5,0 méter kell, hogy legyen;

¹ Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

² Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

³ Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től.

- cc) az előkert mérete legalább 3 méter kell, hogy legyen;
- cd) a fentiektől eltérő megoldás szabályozási tervben meghatározott módon alakítható ki.

(7)¹ Az L6-II-08 jelű szabadonálló beépítési módú építési övezet területén

- a) a meglévő oldalhatáron állóan kialakított épületnek az építési hely határvonalán kívül fekvő részeinek:
 - aa) szintterülete nem növelhető;
 - ab) elbontása esetén az épület(rész) vissza nem építhető;
 - ac) a csatlakozó szomszédos telken új épület az épületek közötti legkisebb távolságok megtartásával helyezhető el;
 - ad) a fentiektől eltérő megoldás szabályozási tervben meghatározott módon alakítható ki.
- b) a Pincszer utca – (52091/7) hrsz.-ú közterület – Len utca – Aszú utca által határolt területen
 - ba) lakóépületeken kívül az alábbiakban meghatározott épületek helyezhetők el:
 - bb) szálláshely-szolgáltató épület,
 - bc) közintézmény-épület,
 - bd) irodaház,
 - be) sportépítmény.
- c) Hidegkúti út és Szívvirág utca között nyitandó új közterületi sáv (Kecskerágó utca) – Bölény köz – és a Bölény utca, Léc utca, Köztársaság utca Gyíkfű utca által határolt területen
 - ca) egy telken legfeljebb 2 lakás létesíthető.
 - cb) lakó- és olyan vegyes funkciójú épületek helyezhetők el, melyek összes bruttó szintterületének legalább fele lakó
 - cc) a telkek megközelítésére/feltárássra a Kecskerágó utca nem használható.
 - cd) a rendezett terepszint alatti építmény és építményrész(ek) határoló szerkezetének külső síkja által közrefogott összterülete nem haladhatja meg az övezetre előírt legnagyobb beépítettség 1,25-szörösét. Ennek legfeljebb 30%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül vagy önálló, terepszint alatti építményként.

(8)² Az L6-II-11 jelű építési övezet területén „kettőzött” (u.n. „sváb házas”) beépítés alakítható ki, ahol a zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírásokat az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

- a) az épületet legalább az egyik oldalhatártól mért 1 méteren belül és zárt homlokzattal kell elhelyezni;
- b) a telken belül legalább egy helyen, az oldalsó telekhatárokkal közel párhuzamosan egy legalább 6 méter szélességű be nem épített sávot kell kialakítani (valamelyik vagy mindkettő oldalsó telekhatár mentén, illetve a telek középső részén);
- c) szabályozási terv a be nem épített sáv kialakításának helyét előírhatja és annak legkisebb méretét a fentiektől eltérően is megállapíthatja.

(9) ³Az L6-II-17 jelű építési övezet területén

- a) Pasaréti út – Kelemen L. utca – Zuhatag sor – Ditro utca által határolt területen
 - aa) a lakóépületeken kívül az alábbiakban meghatározott épületek helyezhetők el:
 1. szálláshely-szolgáltató épület,
 2. közintézmény-épület,
 3. irodaház,
 4. sportépítmény,
 5. 1000 m²-t meg nem haladó bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület.
 - ab) a járműtároló telken belül, a fő rendeltetés szerinti épületben, vagy terepszint alatt helyezhető el. A különálló mélygarázs felső födémét legalább 1,5 m vastagságú földfeltöltéssel tetőként kell kialakítani és fenntartani. Önálló épületként járműtároló nem alakítható ki.
 - ac) a zöldfelületi fedettség mértéke minimum 75%, ha a jelenlegi érték kisebb, azt kialakult állapotnak kell tekinteni, az nem csökkenthető,
- b) Széher út – Lipótmezei út – Tárogató út – Szerb Antal utca által határolt területen
 - ba) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 25,0 m;
 - legkisebb mélysége: 50,0 m,
 - bb) az építmény legkisebb magassága 2,7 m lehet.

¹ Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

² Módosította a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től

³ Beépítette a 3/2011. (I.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011. február 1-től