

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

.../2006./.../ XI.ÖK számú rendelete

**a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendeletnek a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz utca - Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosításáról**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-ának (3) bekezdése és a fővárosra vonatkozó 14. §-a felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

**1. §**

- (1) A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelet (a továbbiakban: KVSZ) 1. § (2) bekezdés a.) pontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

„RM-38 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz utca – Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt területre”

- (2) A KVSZ 1. § (2) bekezdés b.) pontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

„SZM-38 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz utca – Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt területre”

**2. §**

A KVSZ SZM-38 számú mellékletként kiegészül jelen rendelet 1. sz. mellékletével (szöveges előírások).

**3. §**

A KVSZ RM-38 számú mellékletként kiegészül jelen rendelet 2. sz. mellékletével (szabályozási tervlap).

## 4. §

A KVSZ a következő alcímmel és 46/F. §-sal egészül ki:

**„L7-XI/18  
Gazdagréti út – Rétköz utca - Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által  
határolt terület  
Magas intenzitású lakótelep**

## 46/F. §

(1) Az övezet telkeire vonatkozó részletes előírások:

Öve- zet jele	Kialakít- ható legki- sebb telek- terület	Legki- sebb telek- széles- ség	Beépítési mód	Beépítés <sup>x</sup> megenge- dett legna- gyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelü- let <sup>x</sup> legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterü- leti mutató <sup>x</sup> megenge- dett legnagyobb mértéke
					legki- sebb	legna- gyobb			
L7- XI/18	-	-	úszótelkes	kialakult	7,5 m	16,5 m	45%	20%	1,2

<sup>x</sup> Az övezet úszótelkes beépítésekből és az ezekhez csatlakozó közterületekből áll, ezért a terepszint alatti beépítés, a szintterületi mutató valamint a legkisebb zöldfelületi mérték számításánál az övezet egész területét kell figyelembe venni.

- (2) Beépítés módja: - meglévő úszótelkes
- (3) Épület fő funkció : - A KVSZ 45. § (2) bekezdésében felsorolt fő funkciók létesíthetők. Új lakóépület csak meglévő lakóépület bontása esetén építhető. Az övezetben a beépítés mértéke nem növelhető. Kiskereskedelmi funkció épületenként max. 2000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületen létesíthető.

A meglévő lakóépületek emeleti szintjein a lakó funkción kívül csak azt nem zavaró, legfeljebb egyenértékű környezeti hatással rendelkező intézmény létesíthető.

- (4) Közterületen elhelyezhető építmények: - Közutak, gyalogutak, kerékpár utak, gépjármű várakozó helyek, mélygarázsok,

- Pihenést, testedzést szolgáló építmények, játszóterek,
- Ismeretterjesztést szolgáló építmények, művészeti alkotások, kertépítészeti létesítmények,
- Terület fenntartásához szükséges építmények, hulladéktárolók,
- Hírlapárusító, virágárusító pavilon max. 15 m<sup>2</sup> alapterülettel, telefonfülke,
- közmű-becsatlakozás műtárgyai,
- köztárgyak.

(5) Terepszint alatti beépítések helye  
építési telken :  
közterületen:

- Építési hely területe
- Felszín alatti parkoló kijelölt területe

(6) A terven jelölt megtartandó zöldterületeken, játszótereken csak a rendeltetéshez tartozó funkciójú építmény létesíthető.

(7) A 1918/30; 1918/31; 1918/32 hrsz.-ú ingatlanokon megengedett tetőszint építése a legnagyobb megengedett építménymagasság betartásával, de a lakásszám tetőszint létesítése esetén sem növelhető.

(8) A 1918/27; 1918/35, 1728/29; 1782/31; 1782/32 hrsz.-ú ingatlanokon megengedett tetőszint építése, de az építménymagasság nem haladhatja meg a 6,0 métert.”

## 5. §

A KVSZ a következő alcímmel és 46/G. §-sal egészül ki:

## „L7-XI/I9

**Gazdagréti út – Rétköz utca - Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt terület**

**Magas intenzitású lakótelep**

## 46/G. §

(1) Az övezet telkeire vonatkozó részletes előírások:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
L7-XI/I9	1500	25m	szabadonálló	35%	7,5	10,5 m	55%	45%	1,05

- (2) Beépítés módja: - szabadonálló:
- (3) Előkert legkisebb mérete: - a terven jelölt építési hely szerinti méret
- (4) Oldal, -és hátsókert legkisebb mérete: - a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában az OTEK 36. §-ban előírt, az "Építmények közötti legkisebb távolság"-ra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (5) Épület fő funkció: - közintézmény épület,  
- sportépítmény.
- (6) Terepszint alatti beépítések helye: - Építési hely területe”

## 6. §

A KVSZ a következő alcímmel és 46/H. §-sal egészül ki:

**„L7-XI/110  
Gazdagréti út – Rétköz utca - Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által  
határolt terület  
Magas intenzitású lakótelep**

## 46/H. §

(1) Az övezet telkeire vonatkozó részletes előírások:

Öve- zet jele	Kialakít- ható legki- sebb telek- terület	Legki- sebb telek- széles- ség	Beépítési mód	Beépítés megenge- dett legna- gyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelü- let legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterü- leti mutató megenge- dett legnagyobb mértéke
					legki- sebb	legna- gyobb			
L7- XI/110	1500	25m	szabadon- álló	50%	7,5 m	15,0 m	35%	60%	2,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
				100% <sup>x</sup>			0% <sup>x</sup>	100% <sup>x</sup>	5,5 <sup>x</sup>

<sup>x</sup> Az övezetben a terven jelölt, parkolóház részére kijelölt területre a legnagyobb beépítési mérték, a terepszint alatti beépítés, a szintterületi mutató valamint a legkisebb zöldfelületi mérték számításánál a jelölt funkcióra engedélyes határértékek vehetők figyelembe. A jelölt területrészt a fennmaradó rész paramétereinek számításánál figyelmen kívül hagyandó.

- (2) Beépítés módja: - szabadonálló:
- (3) A terven jelölt helyen közhasználat céljára átadott, gyalogosforgalom számára megnyitott területrészt alakítandó ki.
- (4) Előkert legkisebb mérete: - a terven jelölt építési hely szerinti méret.
- (5) Oldal, -és hátsókert legkisebb mérete: - a terven jelölt építési hely szerinti méret.
- (6) Épület fő funkció: - intézmény épület,  
parkolóház – a jelölt területrészen.

(7) Gépkocsi elhelyezés: A parkolóház kapacitása egyéb intézmény funkciójához nem vehető igénybe.

(8) Terepszint alatti beépítések helye: - Építési hely területe ”

### 7. §

A KVSZ a következő alcímmel és 46/I. §-sal egészül ki:

**„L7-XI/I11  
Gazdagréti út – Rétköz utca - Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által  
határolt terület  
Magas intenzitású lakótelep**

### 46/I. §

(1) Az övezet telkeire vonatkozó részletes előírások:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
L7-XI/I11	1500	20m	szabadonálló	30%	7,5	15,0 m	55%	45%	1,75

- (1) Beépítés módja: - szabadonálló:
- (2) Előkert legkisebb mérete: - a terven jelölt építési hely szerinti méret
- (3) Épület fő funkció: - lakóépület
- (4) Terepszint alatti beépítések helye: - Építési hely területe ”

## 8. §

A KVSZ a következő alcímmel és 50/V. §-sal egészül ki:

## „I-XI/K26

**Gazdagréti út – Rétköz utca - Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt terület**

**Közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület**

## 50/V. §

(1) Az övezet telkeire vonatkozó részletes előírások:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
I-XI/K26.	1500 m <sup>2</sup>	25 m	SZ	50%	6,0 m	15,0 m	35%	65%	2,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

- (2) Beépítés módja: - szabadonálló
- (3) Elő-, oldal-, hátsó kert legkisebb mérete: - a terven jelölt építési hely szerinti méret
- (4) Épület fő funkció: - BVKSZ 36. § (3) bekezdésben felsorolt funkciók
- (5) Épületek legnagyobb száma: - 1 db fő rendeltetésű épület 1500 m<sup>2</sup>-ig, további 1-1 db fő rendeltetésű épület 1500 m<sup>2</sup>-ként
- Az övezetben épületeket kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek nem létesíthetők.
- (6) Terepszint alatti beépítés helye: - építési hely területe”

**9. §**

Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

Budapest, 2006. december 12.

**Molnár Gyula**  
polgármester

**dr. Filipisz Andrea**  
jegyző



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata .../2006./.../ XI.ÖK sz. rendelet 1. sz. melléklete

**„Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelet SZM-38 sz. melléklete**

Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Gazdagréti út – Rétköz utca - Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt területre

## I.

### A szabályozási tervlap szabályozási elemei

1. A szabályozási tervlap kötelezően betartandó szabályozási elemei:
  - tervezési terület határa,
  - szabályozási vonal,
  - övezetek határa,
  - övezetek jele, övezeti paraméterek,
  - építési hely,
  - közhasználatra átadandó terület,
  - kötelező árkádosítás,
  - meglévő, megtartandó fák,
  - régészeti lelőhely határa.
2. Az 1. pontban nem említett elemek egyes, e rendeletben megfogalmazott feltételek teljesülése, illetőleg megszűnése esetén, az érvényes jogszabályok megtartásával megváltoztathatók.
3. A kötelező érvényű tervelemek csak új szabályozási terv keretében módosíthatók.

## II.

### Kiegészítő rendelkezések

1. **A telekalakításra vonatkozó rendelkezések**
  - 1.1 A terv területén a közterületek szabályozása a terv szerint módosítandó.
  - 1.2 Az I-XI/K26 Intézményterületen telekegyesítés esetén a terven jelölt építési helyek az oldal-és hátsókeretknél összevonhatóak.
2. **A régészeti örökség védelme, korlátozások, egyéb előírások**
  - 2.1 A terv területe régészeti lelőhely, ahol földmunkával járó beruházást csak megelőző régészeti feltárás után lehet végezni. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum (1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.: 4.) jogosult a beruházó költségére.

Az engedélyezési eljárásokba be kell vonni szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

- 2.2 A területen meglévő óvóhelyek megszüntetéséhez, átalakításához, új óvóhelyek létesítéséhez a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság hozzájárulása szükséges.
- 2.3 Építési hely határvonalán kívül eső, meglévő épületen, vagy épületrészen csak jókarbantartási, tetőtér beépítési és belső átalakítási munkák végezhetők, az ilyen épület vagy épületrész beépített területe, szintszáma nem növelhető, új funkcionális egység nem alakítható ki benne.
- 2.4 Közterületről látható homlokzatra klímaberendezés külső egysége, továbbá szellőző-és kéménycsövek látható módon nem helyezhetők el.
- 2.5 A területen 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkolóház vagy mélygarázs létesítése esetén a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet alapján kell eljárni.
- 2.6 Parkolóház építési engedélyezési tervdokumentációjához környezetvédelmi munkarész készítendő.

### **3. Zöldfelületek**

- 3.1 Közterületi zöldterület kialakítása, rendezése esetén, továbbá építési telken meglévő épület bővítése, új beépítés kialakítása esetén kertépítészeti engedélyezési terv benyújtása és engedélyeztetése kötelező.
- 3.2 A játszóterek felújítása során a játszószerkezetek alatt gumi, homok vagy fakéreg (mulcs) burkolat alkalmazandó.

### **4. Környezetvédelem**

A föld védelme:

- 4.1 A tervezési területen új épületet csak a csatornahálózatra csatlakoztatva lehet elhelyezni.
- 4.2 Területfeltöltés esetén szennyezett talaj töltésre nem használható fel.
- 4.3 Burkolt területekről, összefüggő parkolóhelyekről elfolyó csapadékvizet csak olajfogó műtárgyon átvezetve lehet a csatornahálózatba vezetni.
- 4.4 Földalatti garázsok felett legalább 1,0 m vtg termőtalaj feltöltés alkalmazandó.

Levegőtisztaság védelme:

- 4.5 A területen telepítendő tevékenységek és technológiák az érvényes levegőtisztaság védelmi határértékek meghaladását nem okozhatják.
- 4.6 Új pontforrások létesítése előtt az azokra vonatkozó határértékeket a környezetvédelmi hatóságtól be kell szerezni.
- 4.7 A mélygarázsok levegőjét a környezetet nem károsító, nem zavaró módon kell kivezetni.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme:

- 4.8 Új épület, építmény csak a szennyvíz és csapadékvíz hálózatra csatlakoztatva létesíthető.
- 4.9 Földalatti létesítmények lejtővel átellenes oldalán a rétegvizek szabad mozgását lehetővé tevő drénréteg építendő be.

Zaj és rezgésvédelem:

- 4.10 Építkezés esetén az építési munkálatokra vonatkozó zajhatárértékeket és időbeli korlátozásokat be kell tartani. Ezekről az építési engedélyokiratban az engedélyezőknek kell nyilatkozni.

## 5. Közlekedési létesítmények

A területet határoló utak szabályozási szélessége és besorolása:

Gazdagréti út:	22,0 m	B.IV.bC
Rétköz utca:	16,0-30,0 m	B.IV.bC
Szurdok utca:	15,0 m	B.VI.dC
Nagyszeben utca:	17,0-20	B.VI.dC

## 6. Közmű létesítmények

- 6.1 A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az MSz 7487/2. sz. szerint.
- 6.2 A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- 6.3 A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni. Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.
- 6.4 A megvalósításra kerülő új létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- 6.5 A létesítmények tűzivíz ellátására az ivóvízhálózaton a védeni kívánt létesítménytől max. 100,0 m megközelítési távolságra föld feletti tűzcsapokat kell létesíteni.
- 6.6 A mélygarázsok szennyvizét átemelőn és nyomócsövön kell keresztül kell a közcsatornába vezetni.
- 6.7 Olajjal, vagy egyéb vegyi anyaggal szennyezett vizet csak előtisztítás után szabad a közcsatornába vezetni.

- 6.8 A villamosenergia-ellátás tervezett hálózatait földkábeles kivitelben kell megépíteni.
- 6.9 Légvezetékes távközlési hálózat a szabályozási területen nem építhető.
- 6.10 Földgázvezeték részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot biztosítani kell.
- 6.11 A telekalakítással érintett 1918/34 hrsz.-ú telken a létesítendő, közhasználatra átadandó beépítetlen területén a távhő gerincvezeték, a 10 kV-os kábel és a tervezett csapadékcsatorna részére min. 9,5 m szélességű közműsávot kell biztosítani. A területen átvezetett hálózatokra szolgalmi jogot kell bejegyezni.”