

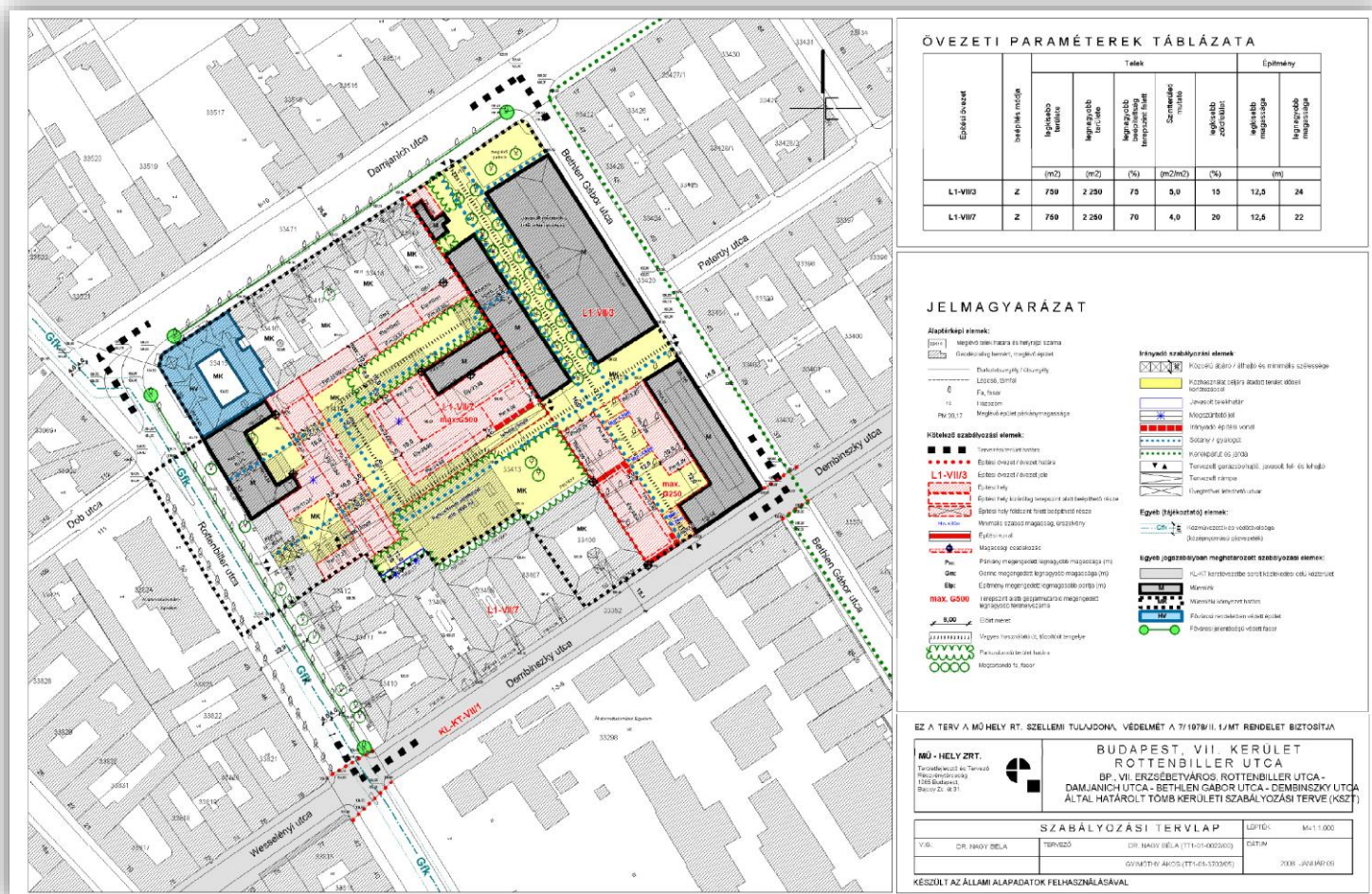
## 2. sz. melléklet – szabályozási irányelvek - koncepció

## Előzmények:

Budapest, VII. kerület Erzsébetváros

Rottenbiller utca – Damjanich utca – Bethlen Gábor utca – Dembinszky utca által határolt 38. sz. tömb területén belül a 33405, 33413 és 33414 helyrajzi számú telkekre – a védett műemlék épületek megtartásával – koncepcióterv készül egy ütemezhető és megvalósítható beruházás megalapozásához.

A területre egy 2006-2007-ben készült fejlesztési koncepció alapján 2008-ban került elfogadásra Kerületi Szabályozási Terv. A tervezett beruházás nem valósult meg. A 2008-as terv a tervezett beruházás paramétereit rögzítette.



A korábbi KSZT több lényeges szabályozási eleme kötelező elemként (pl. építési helyek, közhasználat céljára átadott terület, gyalogoskapcsolatok) a jelenleg hatályos EÉSZ-be átemelésre került, ugyanakkor a terv egyes elemei a jelenlegi tervvel nem, vagy csak részben vethetők össze, mivel az új OTÉK alapú szabályozásban a megnevezések és jelölések eltérőek, és egyes mutatók (pl: szintterületi mutató) nem szerepelnek.

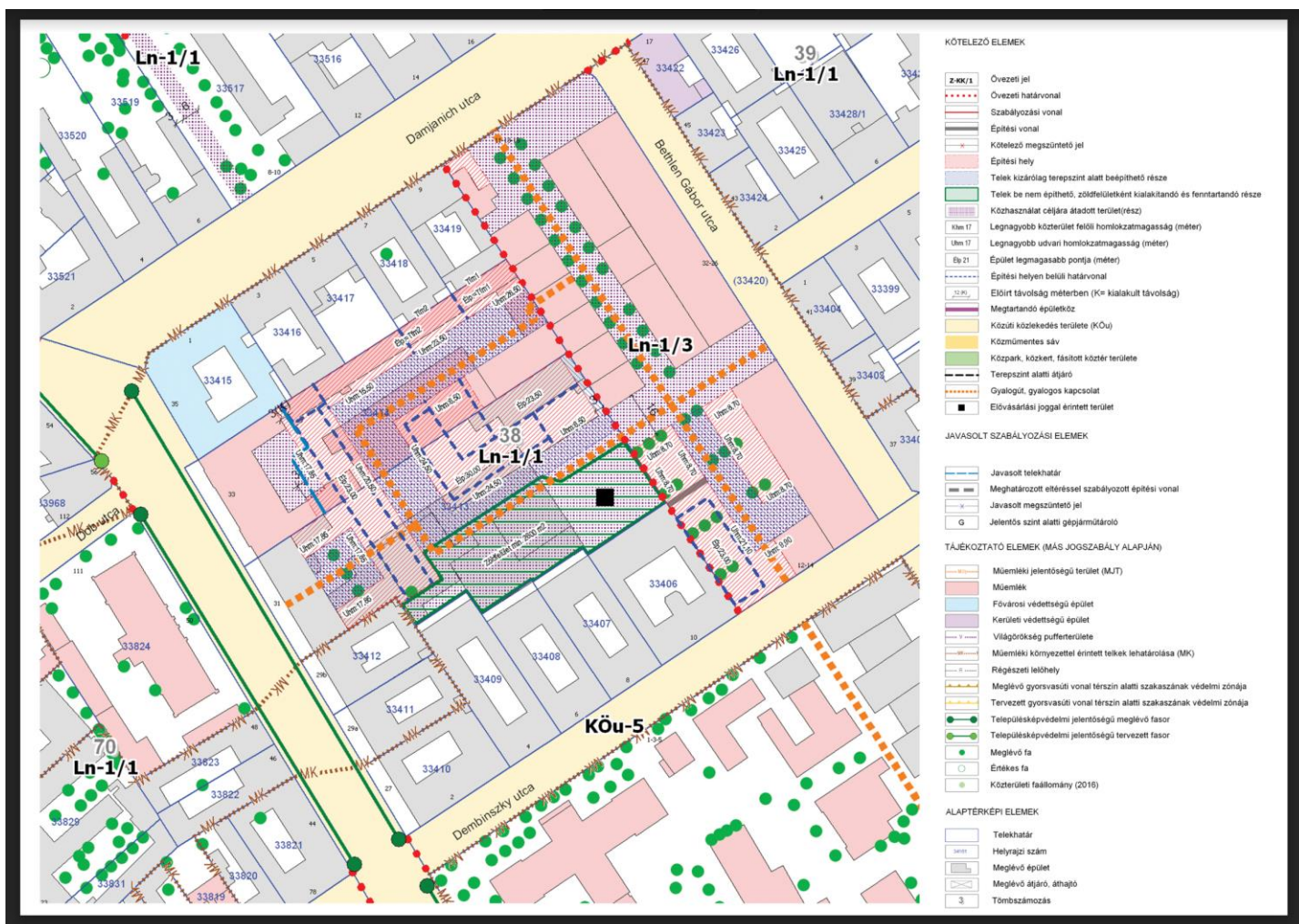


## Jelenleg hatályos szabályozás – Szabályozási Terv és Övezeti előírások

A jelenleg hatályos EÉSZ a tömbben Ln-1/1 és Ln-1/3 jelű övezetet határoz meg.

A tömbön belül a jelenlegi telekterületek és a kialakult beépítés vonatkozásában jelentősen eltérőek az adottságok, mint a hasonló övezetekbe sorolt tömbök és telkek esetében.

További jelentős specifikáció, hogy a három fejlesztés alá vont telken védett megtartandó műemléképületek találhatók, mely épületek paramétereikben és a beépítés módjában is egyediek.

































































## 2.: Övezeti előírások

Terület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet		A telek					Az épület				
	neve	jelle	beépítési módja	legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettségének alapértéke (%)	legnagyobb beépítettség engedményes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint-szám alapértéke (db)	legnagyobb szint-szám engedményes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
X	nagyvárosias (magas intenzitású, zártudvaros beépítésű)	Ln-1/1	Z	750	2250	K (60)	K (□ 80)	20	K (5)	K (□)	K (□)	K (□ 30)
		Ln-1/2	Z	750	2250	K (70)	K (□ 80)	15	K (6)	K (□)	K (□ 25,5)	K (□)
		Ln-1/3	Z	750	2250	K (60)	K (□ 80)	20	K (4)	K (□)	K (□ 22,5)	K (□ 30)

Z = zárt sorú, SZ = szabadonálló, O = oldalhatáron-álló; K = kialakult állapot, (./..) = legkisebb/legnagyobb határérték, □ = e rendelet rendelkezése szerint

## Szabályozási Terv - jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ELEMEEK		
	Övezeti jel	
	Övezeti határvonal	
	Szabályozási vonal	
	Építési vonal	
	Kötelező megszüntető jel	
	Építési hely	
	Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része	
	Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része	
	Közhasználat céljára átadott terület(rész)	
	Legnagyobb közterület felőli homlokzatmagasság (méter)	
	Legnagyobb udvari homlokzatmagasság (méter)	
	Épület legmagasabb pontja (méter)	
	Építési helyen belüli határvonal	
	Előírt távolság méterben (K= kialakult távolság)	
	Megtartandó épületköz	
	Közúti közlekedés területe (KÖU)	
	Közműmentes sáv	
	Közpark, közkert, fásított köztér területe	
	Terepszint alatti átgázoló	
	Gyalogút, gyalogos kapcsolat	
	Elővásárlási joggal érintett terület	
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK		
	Javasolt telekhatár	
	Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal	
	Javasolt megszüntető jel	
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló	
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)		
	Műemléki jelentőségű terület (MJT)	
	Műemlék	
	Fővárosi védettségű épület	
	Kerületi védettségű épület	
	Világörökség puffertérülete	
	Műemléki környezettel érintett telkek lehatárolása (MK)	
	Régészeti lelőhely	
	Meglévő gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája	
	Tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája	
	Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor	
	Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor	
	Meglévő fa	
	Értékes fa	
	Közterületi faállomány (2016)	
ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK		
	Telekhatár	
	Helyrajzi szám	
	Meglévő épület	
	Meglévő átjáró, áthajtó	
	Tömbszámozás	
JAVASOLT		
	Javasolt telekhatár	
	Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal	
	Javasolt megszüntető jel	
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló	
TÁJÉKOZT		
	Műemléki jelentőségű terület (MJT)	
	Műemlék	
	Fővárosi védettségű épület	
	Kerületi védettségű épület	
	Világörökség puffertérülete	
	Műemléki környezettel érintett telkek lehatárolása (MK)	
	Régészeti lelőhely	
	Meglévő gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája	
	Tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája	
	Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor	
	Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor	
	Meglévő fa	
	Értékes fa	
	Közterületi faállomány (2016)	
ALAPTÉRKÉPI		
	Telekhatár	
	Helyrajzi szám	
	Meglévő épület	
	Meglévő átjáró, áthajtó	
	Tömbszámozás	

## Jelenlegi állapot

A tömbben mind a telekstruktúra, mind a jelenlegi beépítés jelentős mértékben különbözik a jellemző zárt sorú keretes belső udvaros beépítésű tömböktől, „klasszikus” keretes belső udvaros épület mindössze 8 telken – a Damjanich és a Rottenbiller utca mentén – található, a Dembinszky utca mentén további három teleknek hátsó kertje van, melyek felé teljes értékű homlokzatok nyílnak, valamint további egy teleknek a fejlesztési terület egyik telkére nyílik teljes értékű homlokzata. A fejlesztés alá vont három telek – 33405, 33413 és 33414 hrsz. – mind méretében, mind a beépítés módjában teljesen eltérő adottságokat hordoz, mindhárom telken védett megtartandó műemlék épületek vannak.

A tömb jelenlegi beépítésének összefoglaló táblázata:

38 tömb	Rottenbiller utca – Damjanich utca – Bethlen Gábor utca – Dembinszky utca							
Hrsz	Utca	Házzsám	Telek terület m <sup>2</sup>	Épület terület összesen m <sup>2</sup>	Szint szám	Bruttó szint terület m <sup>2</sup>	Beépítettség %	Szintterületi mutató
33 405	Damjanich utca Bethlen Gábor utca Dembinszky utca	11-13-15 5 12-14	10 864	5419	F, F+1-2	8099	50 %	0,75
33 413	Rottenbiller utca	31	7108	3788	F, F+1-2, A+F+2	6007	53 %	0,85
33 414	Rottenbiller utca	33	5157	3572	F, F+1-4, A+F+2	12 417	69 %	2,40
33 406	Dembinszky utca	10	1374	1004	P+F+3	5025	73 %	3,66
33 407	Dembinszky utca	8	1014	783	P+F+2	3312	77 %	3,27
33 408	Dembinszky utca	6	1023	751	P+F+2	3004	73 %	3,23
33 409	Dembinszky utca	4	1238	915	A+5	5490	74 %	4,43
33 410	Dembinszky utca Rottenbiller utca	2 27	1159	811	A+4	4055	70 %	3,49
33 411	Rottenbiller utca	29a	840	551	A+4+T	3306	66 %	3,93
33 412	Rottenbiller utca	29b	869	565	A+F+2	2260	65 %	2,60
33 415	Rottenbiller utca Damjanich utca	31 1	1491	1146	P+F+5	8022	77 %	5,38
33 416	Damjanich utca	3	852	550	A+F+1	1650	65 %	1,96
33 417	Damjanich utca	5	878	321	A+F+1	963	37 %	1,09
33 418	Damjanich utca	7	967	621	A+F+3	2484	64 %	2,86
33 419	Damjanich utca	9	870	637	A+F+4+T	3822	73 %	4,39
			<b>35 704</b>	<b>21 434</b>		<b>69 916</b>	<b>60 %</b>	<b>1,96</b>

\*A fenti számítások mért értékeken alapulnak.

\*\* Sárga kiemeléssel jelöltük a fejlesztés alá vont telkeket.

A fejlesztés alá vont három telken a meglévő épületek szintmagassága is jelentősen eltérő, mind az övezetben általánosan kialakulthoz, mind pedig egymáshoz viszonyítva.

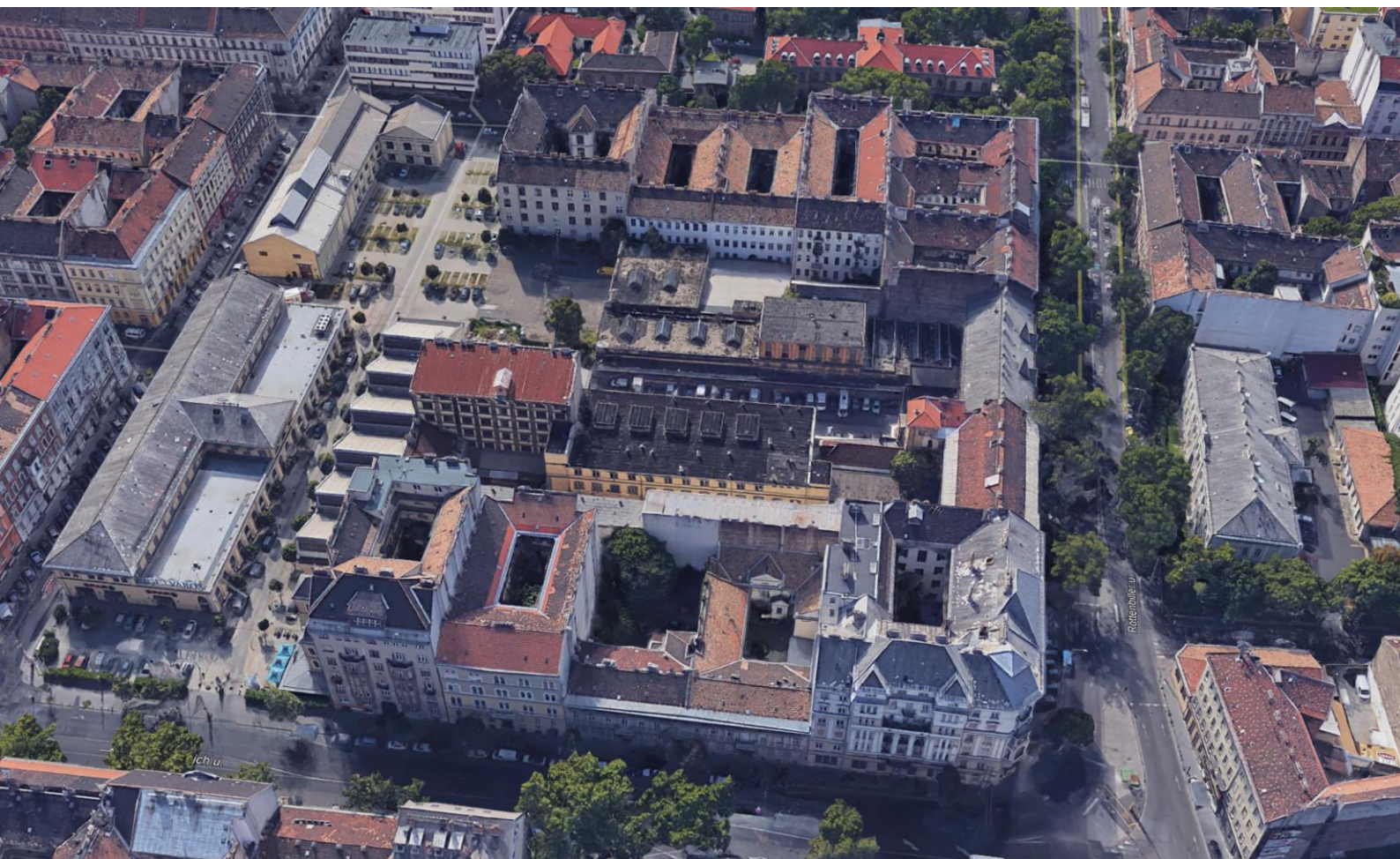
A jelenlegi beépítést bemutató ábrán jelölésre kerültek a bontási engedély alapján elbontható, illetve már bontás alatt lévő épületek.

A telkeken összefüggő zöldfelület jelenleg nincsen, egy kisebb fasor és néhány szoliter faegyed található, a felszíni parkoló gyephezagos kialakításúak, minőségük közepes.

A légifotókon rendkívül jól látszik a tömb jelenlegi beépítési struktúrája.



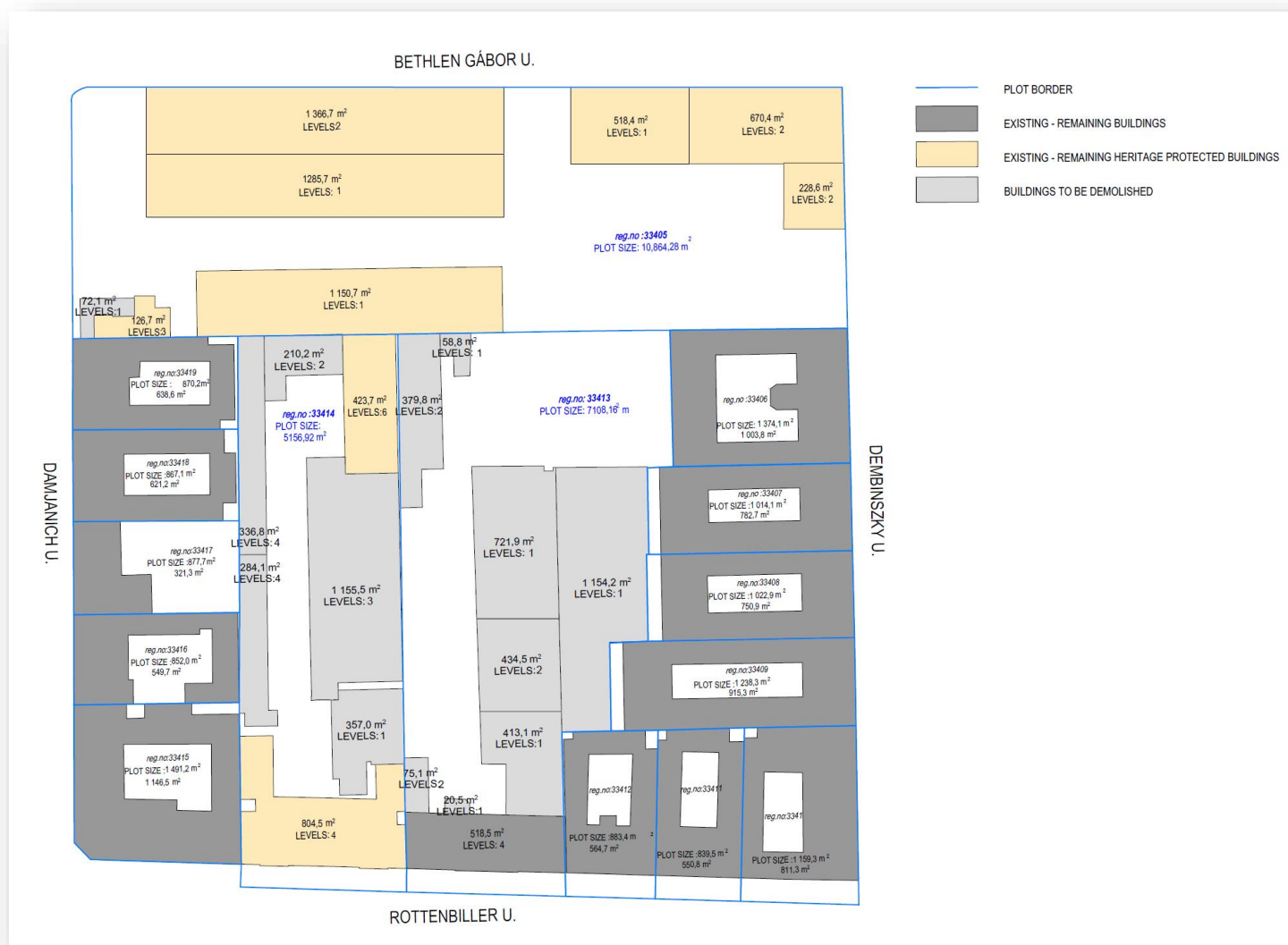
Légifotók (forrás: Google Earth)







Jelenlegi állapot – beépítési és telekállapot:



A fejlesztés alá vont telkek helyrajzi száma a fenti ábrán kék színnel került feltüntetésre, a meglévő összes épület (bontandó vagy bontás alatt lévő) szintszáma és beépített területe szerepel a fenti ábrán.

A további telkekre vonatkozóan a helyrajzi szám, a telek területe és az épület területe került feltüntetésre.

A jelenlegi állapot beépítésének további két egyedi specifikációja:

- a hátsóterekkel rendelkező zártudvaros épületek, melyeknek homlokzata nyílik a tömbbelső felé a Dembinszky utca 4-6-8 sz. alatti, valamint
- az előkerttel rendelkező (nem közterületi határvonalon álló, de ahhoz csatlakozó) zárt sorú épületek a Rottenbiller utca 27-29a-29b-31-33 sz. alatti épületek.

## Tervezett fejlesztés és telekállapot

A fejlesztési területen a védett műemléképületek megtartásával ütemezett vegyes funkciójú – kiskereskedelem, iroda, szállásjellegű (kollégium, szállóda, lakófunkció) – beruházás megvalósítása tervezett, mely során a telkek ütemezetten és egyes funkcionális egységekhez igazodóan kerülnek beépítésre, valamint a meglévő rendeltetések is megváltoztatására kerülnek.

A telkek beépítési lehetőségeinek áttekintésére koncepcióterv készült, ez alapján a területen összesen cca 45-50 ezer négyzetméternyi bruttó szintterület kerülhet kialakításra.

Az elkészült javaslat kapcsán a tervezők részletesen áttekintették a helyi építési szabályozásra vonatkozó rendelkezéseket - melynek betartására próbáltak törekedni a tervezési koncepció kialakítása és az egyes tervezési fázisok során - és **egyértelműen körvonalazódott**, hogy a tömb specifikációjával fogva és adottságaiból adódóan (mint azt a jelenlegi állapotban bemutattuk) **a jelenleg hatályos tervek alkalmazásával a területen ütemezett és az adottságokhoz illeszkedő beruházás nem valósítható meg.**

Fejlesztési tanulmányterv – beépítési javaslat



A fejlesztési javaslat szerint ütemezetten hat építési telek kerül kialakításra, a 4-es számú telek megközelítését a 2. sz. telken közhasználatú területet/magánutat kell kialakítani, így a tömbbelső feltárható és önálló telek is kialakítható.

A tervezett fejlesztés a hatályos rendelet övezeti előírásaiban meghatározott mértéktől több pontban jelentősen eltér.



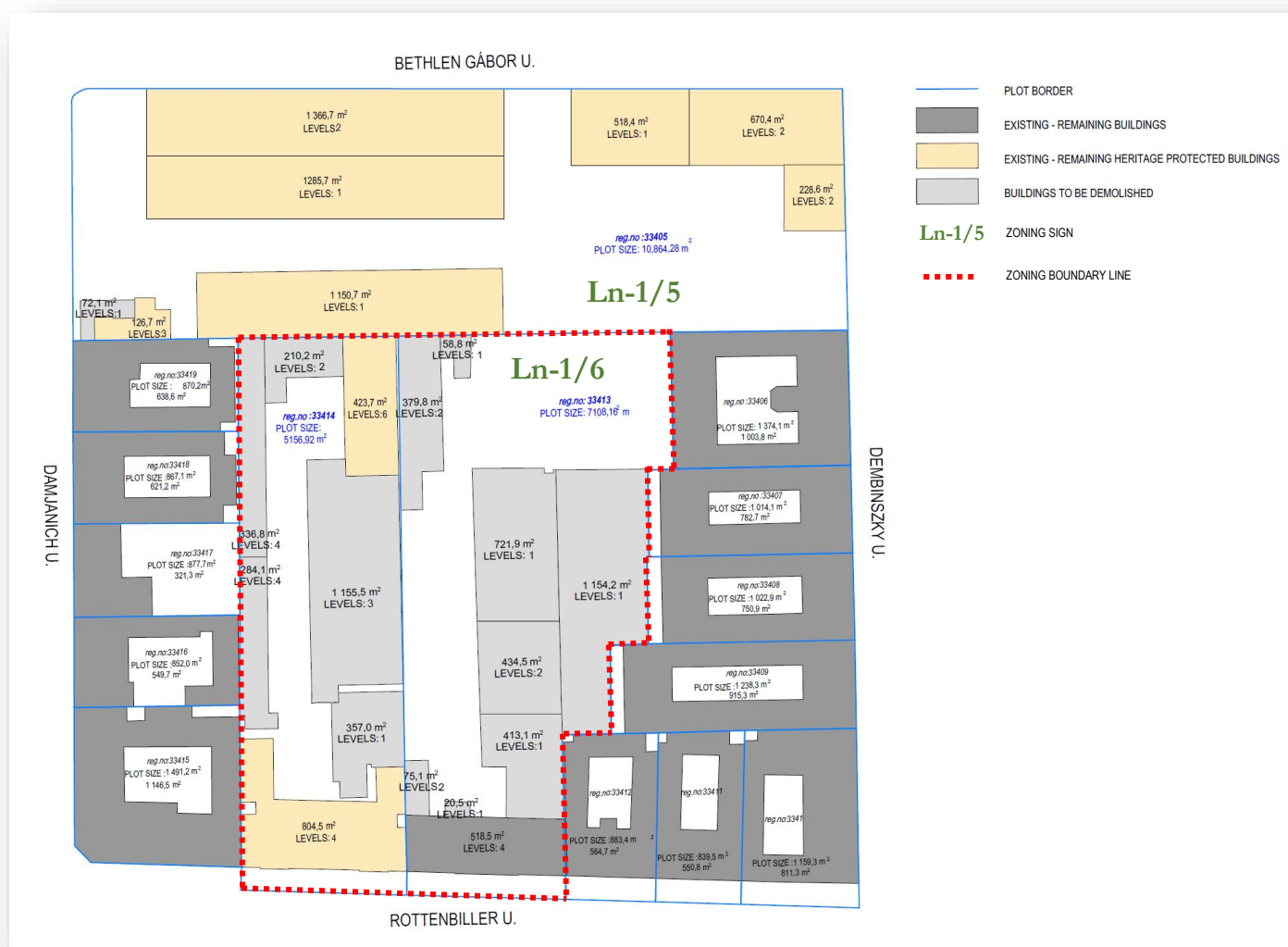
A koncepciótervet és a hatályos szabályozási tervre valamint előírásokra vonatkozó módosító javaslatokat a Beruházó képviselője az Erzsébetvárosi Önkormányzat illetékeseivel egyeztette.

## SZABÁLYOZÁSI IRÁNYELVEK

A Pályázat készítése során alkalmazandó övezeti/beépítési paramétereket valamint a további részletek tekintetében irányadó javaslatokat az alábbiakban foglaljuk össze:

(Amennyiben a tervező egyes pontokban szeretne eltérni a szabályozási tervezettől, ezt megteheti, de az eltérést jelezni kell, és városépítészeti szempontok, tapasztalatok alapján indokolni szükséges.)

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK – Ln-1/5, Ln-1/6



### Az építési övezet jele:

- megnevezése:
- az egyes telkek beépítési módja:
- a telkek legkisebb területe:  
legnagyobb területe:
- legnagyobb beépítési mértéke:
- legkisebb zöldfelületi mértéke:
- legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:
- legnagyobb szintszám:  
lokálisan növelhető

### Ln-1/5

nagyvárosias terület  
zárt sorú, hézagosan zárt sorú  
750 m<sup>2</sup>  
6500 m<sup>2</sup>  
70 %  
10 %  
nincs korlátozva  
F+4 szint (egyedi előírással a Dembinszky utcai tűzfal takarására)

**Az építési övezet jele:****Ln-1/6**

- |    |                                           |                                                    |
|----|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| a) | megnevezése:                              | nagyvárosias terület                               |
| b) | az egyes telkek beépítési módja:          | zártosorú, hézagosan zártosorú, egyedi (tömbbelső) |
| c) | a telkek legkisebb területe:              | 750 m <sup>2</sup>                                 |
|    | legnagyobb területe:                      | 6500 m <sup>2</sup>                                |
| d) | legnagyobb beépítési mértéke:             | 65 %                                               |
| e) | legkisebb zöldfelületi mértéke:           | 15 %                                               |
| f) | legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: | nincs korlátozva                                   |
| g) | legnagyobb szintszám:                     | F+5 szint                                          |

**A legnagyobb beépítés mértékétől (A) vagy a legnagyobb szintszám értékétől (B) az alábbi módon lehet eltérni, az alábbi két előírás együttesen nem alkalmazható:**

**A) Eltérés lehetősége a legnagyobb beépítési mértéktől a hatályos rendelet alapján:**

A legnagyobb beépítettség övezeti előírásokban meghatározott mértéke az egyes telkeken engedményes értékkel növelhető legfeljebb 80%-ig, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:

- a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb +5%-kal nagyobb beépítettség;
- b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb +10%-kal nagyobb beépítettség;
- c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb +15%-kal nagyobb beépítettség;
- d) +25% zöldfelület esetén legfeljebb +20%-kal nagyobb beépítettség lehet.

**B) Eltérés lehetősége a legnagyobb szintszám értékétől a hatályos rendelet alapján:**

A meghatározott legnagyobb szintszám mértéke az egyes telkeken engedményes értékkel növelhető legfeljebb az épületek magasságára vonatkozó előírások keretein belül, a legkisebb zöldfelület növelésével arányosan:

- a) +10% zöldfelület esetén legfeljebb 2 szinttel;
- b) +15% zöldfelület esetén legfeljebb 3 szinttel;
- c) +20% zöldfelület esetén legfeljebb 4 szinttel.

**Szintszámok meghatározása:**

Az épületek utcai traktusának szintmagasságát az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) a földszint szintmagasságát a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni, de új épület esetében legalább 4 méter;
- b) az első lakószint padlószintje új épület létesítése esetén legalább 4 méter, meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén pedig legalább 3 méter;
- c) az emeleti szintek közötti szintmagasság legalább 3,30 m legyen (kivéve a parkolóházat).

**Épületmagasság, párkány-és gerincmagasság, tető kialakítás – irányadó javaslat**

1. A területen az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális legnagyobb utcai párkánymagassági érték: 24.0 méter.
2. A párkánymagasságok értékei az épület utcai homlokzatára vonatkoznak az adott utcaszakasz adottságainak figyelembevételével és az alábbi előírások együttes alkalmazásával:
  - a) a megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett, ez esetben a Szabályozási Terven feltüntetett értéket nem kell figyelembe venni.
  - b) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl a megengedett legnagyobb párkánymagasság vonalától a telek irányába emelkedő ferde síkon és az e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a



- továbbiakban együtt: magassági síkok). A ferde sík hajlásszöge legfeljebb 45 fok, műemléki védelem alatt álló épületek esetén – ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja – legfeljebb 60 fok.
- c) új épület építése, emeletráépítés esetén a meglévő szomszédos épület(ek) párkánymagasságához  $\pm 1,0$  méteres eltéréssel csatlakozni kell
  - d) a megengedett legnagyobb párkánymagasságtól el lehet térni, ha
    - az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és
    - az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.
  - e) a b) és c) pontban meghatározott magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
    - nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve
    - tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál
    - torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz - meglévők kivételével legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál mely az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható és a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.
3. A területen a maximális épületmagasság nem haladhatja meg a 24 métert, a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.

#### Értelmező rendelkezések – irányadó javaslat:

1. **Osztó- és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem:** az épületek homlokzatán a homlokzati síkból kiálló építészeti elem, melynek elsődleges szerepe az épület homlokzatának építészeti igényes kialakítása.
2. **Tetőkert:** lapostető födém szerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszintakarással kialakított, növényzettel beültetett építményrész.
3. **Tetőterasz:** lapostető födém szerkezetén járható burkolattal kialakított felület,
4. **Zöldtető:** legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, növényzettel telepített lapostető.

#### Elhelyezhető funkciók – irányadó javaslat:

1. Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
  - a) közintézmény
  - b) igazgatás
  - c) iroda
  - d) szálláshely-szolgáltatás
  - e) lakás
  - f) szolgáltatás
  - g) vendéglátás
  - h) egyéb közösségi szórakoztatás
  - i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - j) sportlétesítmény
  - k) kiskereskedelem
2. A melléképítmények közül
  - a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c) 200 m<sup>2</sup> vízfelület nagyságot meg nem haladó kerti vízmedence,
  - d) napkollektor, napelen

- e) a beépítésre nem került telekrész minden 200 m<sup>2</sup>-e után egy kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

#### **Szabályozási Tervi kötelezően betartandó elemek:**

- az fenti ábrán jelölt új javasolt övezethatár kötelezően betartandó, egyben telekhatár is (ettől eltérő javasolt kialakítást indokolni kell)
- a kötelező gyalogosátjárás kizárólag a Dembinszky és a Damjanich utca között alakítandó ki

#### **További Szabályozási Tervi elemek – irányadó javaslatok:**

- a kötelezően közhasználat céljára átadandó területe(rész)ek helye és mértéke nincs megkötve, magánút és közforgalom elől el nem zárható terület kialakítása is lehet alternatíva
- a telek kizárólag felszín alatt beépíthető része nincs meghatározva
- a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részének mérete és helye felülvizsgálható
- a 33406 helyrajzi számú telek hátsó homlokzata teljesértékű nyitott homlokzat a telekhatáron, a szabályozási terven itt szükséges a csatlakozó zöldfelület, ugyanakkor a homlokzat megközelítését (karbantarthatóság, tűzvédelem) is biztosítani kell
- az egyes épületek között emeleti épületszintek összekötésére van lehetőség
- az építési helyek határvonalai módosíthatóak az egyéb jogszabályok alkalmazásával együtt
- a magasságok tekintetében a terven feltüntetett értékeket minden vonatkozásban irányadónak kell tekinteni, ezektől a tűzvédelmi előírások betartása mellett el lehet térni

#### **Egyéb rendelkezések – rendeleti előírások és irányadó javaslatok:**

- A szomszédos telkeken szembenéző épületek közötti telepítési távolság nem lehet kisebb, mint a nagyobbik homlokzatmagasság tényleges értékének 2/3-a.
- A területen telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó előírások betartásával.
- A területen egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- Meglévő épületek közterület felőli alagsori illetve pinceszintje a közterület felől csak abban az esetben nyitható meg, ha
  - a) az épület homlokzati síkja elé csak lépcső és annak korlátja, valamint a bejárat kialakítását szolgáló építmény épülhet, melynek magassága legfeljebb a meglévő magasföldszinti osztópákányig terjed és nem haladja meg a 0,5 métert;
  - b) a megközelítéséhez szükséges lejárát a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 m-t foglal el a közterületből és a gyalogosmozgás céljára fennmaradó közterület szélessége minimum 1,0 méter.
- Homlokzati elemek legnagyobb megengedett a közterület/közhasználatú terület fölé való kinyúlás mértéke, amennyiben a jelen rendelet egyedi övezeti előírásai ettől eltérően egyedileg nem rendelkeznek:
  - a) 15 m, vagy annál nagyobb közterület-szélesség esetén: 2,0 m,
  - b) 12 m-15 m közötti közterület-szélesség esetén: 1,5 m,
  - c) 12 m, vagy annál kisebb közterület-szélesség esetén: 0,5 m kizárólag osztó-és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem létesítése céljára.
- Épülethomlokzatokkal illetve tűzfalakkal határolt udvaros épület zöldtetős vagy tetőteraszos kialakítású udvarlefedése a földszinti szint vagy első emelet födémének magasságában létesíthető, amennyiben az alatta lévő szinteken az udvar felé közvetlenül lakószoba nem nyílik. Áttetsző, szellőztethető tetővel való lefedés bármelyik szint födémének magasságában létesíthető.
- A területen magasépület nem létesíthető.
-



### Közlekedés, parkolás – irányadó javaslat

1. Új épület/épületrész létesítése az előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben – a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani.
2. Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többlet személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény.
3. Meglévő lakóépület felújítása során új személygépjármű férőhelyet nem kell létesíteni.
4. Amennyiben a szükséges parkolóférőhelyek kialakítása telken belül műszakilag nem vagy csak az előírt mértékhez képest korlátozottan lehetséges a szükséges parkolóférőhelyek megváltása szükséges a hatályos rendelet előírásai szerint.
5. A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:  
Egy személygépkocsi számítandó:
  1. lakásszám 70 %-a után
  2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának 70 %-a után
  3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 6,5 m<sup>2</sup> alapterülete után
  4. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatottjának létszáma vagy a tanterem összes nettó alapterületének minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup>-e után, azt az esetet figyelembe véve, mely a magasabb számot eredményezi
  5. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  6. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,
  7. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 65 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  8. sportolás célját szolgáló egységek minden 6,5 férőhelye után
  9. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 13 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  10. raktárhelyiségek minden megkezdett nettó 1500 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  11. irodafunkció esetén az épület huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei területének minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után
  12. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  13. kollégium, diákotthon, diákszálló esetében minden 13 férőhely után
  14. idősek otthona esetében minden 13 férőhely után

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő **kerékpárok** számának megállapítása

Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
Kereskedelemi egység 0-1000 m <sup>2</sup> ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
Kereskedelemi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m alapterülete után 2 db
Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db

## Legfontosabb fogalmak magyarázata:

### Szintterületszámítás

1. **Bruttó alapterület:** épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.
2. **Szintterület:** az összes építményszint bruttó alapterülete.
3. **Nettó alapterület:** helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.
4. **Épület általános célú bruttó szintterülete:** az épületnek az övezet területén elhelyezhető – nem parkolóterületi - rendeltetésű összes építményszintjének összesített bruttó alapterülete (m<sup>2</sup>)
5. **Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének összesített bruttó alapterülete (m<sup>2</sup>)

**Telek beépített területe:** a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány - az épület tömegétől kiálló részeinek - az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

**Telek legnagyobb beépítettsége:** a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke.

**Telek zöldfelülete:** a teleknek azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

### A tetőkertek és a vízfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe:

Az egybefüggő, legalább 10 m<sup>2</sup>-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, járószinten)	75%



**Épületmagasság („Ém”):** az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

**Az épületmagasság megállapítása során:**

- a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)
  - aa) a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és
  - ab) a rendezett tereppel való metszésvonala
 közötti magassággal kell meghatározni;
- b) az egyes homlokzatfelületek magasságához hozzá kell számítani
  - ba) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az épület irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,
  - bb) íves homlokzatfelületek esetén a számítási eljárás azonos a ba) alpontban leírttal, de a visszavetítés a kiterített felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik;
- c) figyelmen kívül kell hagyni:
  - ca) a kéményeket,
  - cb) a tetőszerelvényeket,
  - cc) a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablakokat,
  - cd) a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozókat,
  - ce) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar homlokzatfelületeit,
  - cf) a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait,
  - cg) a tűzfalat,
  - ch) a pincejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit;
- d) az egy telken álló épületek épületmagasságát külön-külön kell meghatározni.

## ÚTMUTATÓ

A MINTA -1. TELEK munkalapnak megfelelően minden telekre el kell készíteni egy kimutatást

TELEK ADATAI	A magyar jogszabályoknak és a 3. számú mellékletnek megfelelően kell kitölteni	
ÉPÜLETEK // ÉPÜLETRÉSZEK ADATAI	Az épületet / épületrészeket az alábbiak szerint kell számozni:	number explanation - example: 3.2.E.1
		3 - number of the plot
		2 - number of the building
		N - new, E - existing
		1 - number of the building part
	Az épületet / épületrészek nettó négyzetmétereit "NETTÓ NM-EK" munkalap felosztása szerint kell kitölteni	