

**BUDAPEST III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

XXX/XXXXX. (XXX. XXX.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

**A III. KERÜLET BOGDÁNI ÚT – HÉV VONAL – SOROMPÓ UTCA – FOLYAMŐR UTCA ÁLTAL
HATÁROLT TERÜLET**

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Budapest III. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete kerület Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, továbbá az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el

I. FEJEZET

1. A rendelet alkalmazási előírásai

1. §

A területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat alkalmazása és hatálya

- (1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: *Rendelet*) hatálya Budapest III. kerület BOGDÁNI ÚT – HÉV VONAL – SOROMPÓ UTCA – FOLYAMŐR UTCA által határolt területre (a továbbiakban: *fejlesztési terület*) terjed ki.
- (2) 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, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) számú Főv. Kgy. rendelet együttes figyelembevételével, az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti területen területet használni, telket alakítani, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni az OTÉK rendelkezései és az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt szabad.
- (4) A Rendelet mellékletei:
 - a) **1. melléklet:** Szabályozási Terv M= 1 : 1.000 (a továbbiakban: SZT)
 - b) **2. melléklet:** A telken elhelyezendő személygépjármű parkoló férőhely számának előírásai
 - c) **3. melléklet:** A telken elhelyezendő kerékpárok számának előírása.
 - d) **4. melléklet:** A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek számának előírása.

2. §

Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazásában

- 1. általános szintterület**
egy épület összes építményszintje bruttó alapterületeinek összege a parkolási szintterület nélkül;
- 2. biológiailag aktív tető**
elsősorban klimatikus kondicionálás céljából létesülő extenzív vagy félintenzív zöldtető;
- 3. Budai Promenádnál**
Óbuda közigazgatási területén a Kolosy teret a Római parttal összekötő fő gyalogoshálózati tengely;
- 4. építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része**
az építési hely azon része, melyen belül kizárólag terepszint alatti, vagy a telek beépített területébe nem beszámítóg épületrész létesíthető;

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

II. FEJEZET

2. Közlekedési célú területek és közművek

3. §

A közterületen elhelyezhető építmények és köztárgyak előírásai

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

4. §

Magánút

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

5. §

Közhasználatú területek

- (1) A közhasználatú terület létrehozásának szabályai az alábbiak:
 - a) a nem közterületi ingatlan e célból meghatározott területe akkor válik közhasználatú területté, ha az érintett tulajdonos és az önkormányzat az erről szóló szerződést megkötötték, és ennek tényét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,
 - b) közhasználatú terület kialakítható akkor is, ha a Szabályozási Terv azt nem jelöli.
- (2) A közhasználatú terület
 - a) közvetlenül a közterülethez, vagy magánúthoz kell, hogy csatlakozzon,
 - b) területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
 - c) az építési helyen belüli kialakítás esetén
 - ca) a terepszint alatt beépíthető,
 - cb) felülépíthető vagy lefedhető a megfelelő legalább gyalogos úrszelvény biztosítása mellett,
 - cc) az épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs) is kialakítható,
 - d) területén vendéglátó terasz elhelyezhető.
- (3) Közhasználatú terület kialakítása esetén
 - a) szintterületi mutató kedvezmény a **18.§** rendelkezései alapján az építési övezetben meghatározottak szerint adható,
 - b) a közhasználatú területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak – a tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével.
- (4) A fejlesztési területen áthaladó közhasználatú Budai Promenádnak megfelelő épületszinten a Promenádnak felé – kerékpártároló kivételével – nem nyílhat garázsbehajtó, önálló – nem a közvetlenül kiszolgált rendeltetési egységhez tartozó – raktárhelyiség.

6. §

A Budai Promenádnak átvezetése a fejlesztési területen

- (1) A Szabályozási terven jelölt Budai Promenádnak (a továbbiakban: Promenádnak)
 - a) helyét a (2) bekezdés szerinti módon biztosítani kell a területen,
 - b) nyomvonala a jelöléstől eltérő lehet,
 - c) végpontjai
 - ca) délen a Folyamőr utcai sarok és a Sorompó utca (18379) hrsz közterület nyugati határa közé essen
 - cb) északon a Bogdáni útra közvetlenül csatlakozzon.
- (2) A Promenádnak kialakítható
 - a) magánútként, amennyiben a terület telkekre való felosztása az átvezetést csak így teszi lehetővé, vagy
 - b) időben nem korlátozott közhasználatú területként.
- (3) A Promenádnak
 - a) legkisebb szélessége legalább 6,0 méter
 - b) gyalogosfelülete a telek közhasználatú területével bővíthető
 - c) területén vendéglátó terasz létesíthető.

7. §

A személygépjárművek, kerékpárok és autóbuszok telken belüli elhelyezése

- (1) A járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani, melynek során
 - a) a személygépjárművek számát az 2. mellékletben,
 - b) a kerékpárok számát az 3. mellékletben,
 - c) az autóbuszok számát az 4. mellékletbenelőírt módon kell megállapítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel, a (2) - (3) bekezdésben foglalt kivétellel.

- (2) Nem kell a parkolóigény szerinti parkolókat a telken belül elhelyezni, amennyiben a régészeti feltárás eredményeként a garázs elhelyezése az előírt férőhellyel a telken műszakilag nem oldható meg teljeskörűen, ebben az esetben a parkolóigény
- más 250 méteren belüli telken / telkeken, vagy
 - más telken parkoló létesítményben, (parkolóház, mélygarázs) vagy
 - intenzíven fásított felszíni parkolóban
- is biztosítható.
- (3) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, többletférőhely igénnyel járó rendeltetés módosítása esetében
- csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni a telken belül, a meglévők megtartása mellett, továbbá
 - ha a telken belül biztosítandó férőhelyszám igény csökken, akkor a telken meglévő parkolók száma annak megfelelő mértékig csökkenthető.
- (4) Magánúton csak a 2. melléklet szerint számított parkolási igényen túli parkoló céljára alakítható ki felszíni parkoló.
- (5) Áruszállításhoz kapcsolódó várakozóhely biztosítása során
- a rendeltetés szerinti használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani,
 - a fejlesztési területen belüli 3,5 t tehergépjármű várakozást igénylő rendeltetés újonnan nem létesíthető.

8. §

A személygépjárművek tárolására szolgáló várakozóhelyek és építmények

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

9. §

Közművesítettség, mérnöki létesítmények

- (1) A Rendelet hatálya alá tartozó terület építési övezeteinek közműellátás mértéke és módja a teljes közművesítettség, mely során az OTÉK 8.5 a) aa) pontja szerinti energia (villamos energia, gáz vagy távhő) biztosítása részben, vagy egészben megújuló energiaforrások igénybevételel is megvalósítható.
- (2) A megújuló energiaforrások műtárgyai a területen elhelyezhetők.

- (3) A területen elhelyezhetők a városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgyak építményei, melynek érdekében az övezetben előírt legkisebb telekmérettől és beépítési paramétertől el lehet térni.
- (4) Közterületen, magánúton trafóház nem létesíthető, az új transzformátort épületen belül kell elhelyezni.

3. A természeti környezet és a környezet védelme

A természeti környezet elemeivel kapcsolatos előírások

10. §

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

11. §

Klímaadaptációra vonatkozó és a hőszigetelés csökkentése érdekében meghatározott rendelkezések

- (1) A zöldtetők kialakításánál
 - a) a termőréteg vastagságát, a zöldtetőre vonatkozó intenzitás mértékét és beszámíthatóságát az OTÉK alapján kell figyelembe venni, és
 - b) öntözőrendszert kell kiépíteni.
- (2) Felszíni parkoló 2 m² alatti egybefüggő zöldfelületeinek területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.
- (3) A burkolt felületeknél elsősorban a magas albedó értékű (nagyobb fényvisszaverő képességű) szilárd, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni.
- (4) A *hőterhelés*-mérséklő hatás növelése érdekében a zöldfelületi minimum teljesítésén felül a telek területének legalább 5%-át intenzíven fásítani kell, melynek során az intenzív fásításra szánt területen belül és annak területére vetítve
 - a) minden 20 m² után 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő fa telepítendő,
 - b) minden fa törzsének 3 m-es sugarán belül legalább 2 m² egybefüggő, cserjével vagy lágyszárú növényzettel beültetett zöldfelület létesítendő,
 - c) a telepítés helye szabadon megválasztható.
- (5) A (4) bekezdés szerinti intenzíven fásítandó területnek megfelelő
 - a) az övezetben előírt zöldfelületen felüli zöldfelületen, vagy
 - b) burkolt felületen kialakított intenzív fásítás, továbbá
 - c) a 12.§ szerint intenzíven fásított parkolók területe.
- (6) Az előkert területének legalább 35 %-án zöldfelületet kell létesíteni a területen átvezető Promenáddal határos előkertek kivételével.

12. §

Telkek átmeneti hasznosítása

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

13. §

Kerítés

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

14. §

Környezetvédelmi létesítmény

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

III. FEJEZET

A TELEK BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

4. Az építési hely és a zöldfelületi mutató

15. §

Az építési helyre vonatkozó előírások

- (1) Az építési helyet a közterületek irányába a Szabályozási terven rögzített építési határvonal határozza meg, ahol az nem került rögzítésre ott nem kell előkertet kialakítani. Az építési hely meghatározása során figyelembe kell venni a 4.§ (3) bekezdésben foglaltakat, valamint az építési övezet előírásait.
- (2) Új épület építési helyen belüli elhelyezésekor figyelembe kell venni
 - a) az építési övezet beépítési mértékre vonatkozó előírásait,
 - b) az építési hely eltérően beépíthető részeinek lehatárolását,
 - c) az OTÉK szerinti telepítési távolságot, továbbá
 - d) a HÉV szélső vágánytengelyétől számított 50 méteres védősávban az üzemeltető szervezet hozzájárulásában foglaltakat.

16. §

Az előírt legkisebb zöldfelület számítása

- (1) A telek előírt **legkisebb zöldfelületi aránya**
 - a) teljesértékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy
 - b) tetőkerti zöldtető zöldfelületével, vagy
 - c) az a) és b) pont szerinti zöldfelülettel együtt biztosítható.
- (2) Az (1) bekezdés b) pont szerinti tetőkerti zöldtető zöldfelületének figyelembevételének során
 - a) a beszámítható zöldfelület arányát az OTÉK-ban meghatározott termőrteg vastagság, növényállományszerkezet és zöldtetőjelleg alapján kell számolni,
 - b) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szükséges szakszerű rétegrendet kell kialakítani az öntözés megfelelő biztosítása (öntözőrendszer telepítés) mellett.
- (3) A **műanyag gyeprács** figyelembevételének szabályai a következők:
 - a) a műanyag gyepráccsal kiépített zöldfelület – a b) pont szerinti felszíni parkoló kivételével –
 - aa) területének 50%-a vehető figyelembe, és
 - ab) a beszámított terület nem haladhatja meg az előírt zöldfelület területének 20 %-át, továbbá
 - ac) az aláépített, vagy fedett, de nyitott területként kialakítva nem számítható be a telek zöldfelületébe;
 - b) a műanyag gyepráccsal kiépített felszíni parkoló területe vagy a megközelítésére szolgáló út
 - ba) 30 férőhely befogadóképességnél kisebb parkoló esetén legfeljebb 50%-ban,
 - bb) 30 férőhely befogadóképességű, vagy annál nagyobb parkoló esetén 25%-ban számítható be a telek zöldfelületébe,
 - bc) irodaépület esetében a parkolóigény negyedénél kevesebb férőhely befogadóképességig és legfeljebb 25 %-ban számítható be;
 - bd) kereskedelmi rendeltetést kiszolgáló esetben nem vehető figyelembe.
- (4) **Nem vehető figyelembe** a telek zöldfelületének számítása során
 - a) a beton gyepráccsal kialakított felület, továbbá
 - b) a burkolt környezetben létesülő 1 négyzetméter alatti zöldfelület,
 - c) felszíni parkoló 2 négyzetméter alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe.

5. A szintterület paramétereinek alkalmazása

17. §

A szintterületi mutató számítása

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

18. §

A szintterületi mutató kedvezménye

- (1) A szintterületi mutató **kedvezmény mértéke és alkalmazásának** szabályai:
- a legnagyobb megengedett szintterületi mutató legfeljebb az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető;
 - a **szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának** feltétele:
 - az **5. §-ban** meghatározott közhasználatú terület kialakítása, vagy
 - az új épület tervének a BREEAM, LEED, DGNB, valamint más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer előírásainak való megfelelés;
 - a) a) pont szerinti **szintterületi mutató kedvezménynek** nem feltétele a közhasználatú terület Szabályozási terven való jelölése.
 - egy telken több épület létesítése esetén

- da) a bb) pont szerinti szintterületi mutató kedvezmény épületenként csak olyan arányban jár, mint a tervezett épület kedvezménnyel növelt általános szintterületének aránya az összes létesíteni kívánt épület kedvezménnyel növelt általános szintterületi összegéhez képest, és
- db) amennyiben további épületre a későbbiekben nem teljesül a bb) pont szerinti feltétel, úgy arra vonatkozóan az arányosított kedvezmény nem adható meg.

6. A magassági szabályok

19. §

A beépítési magasság és a magasház létesítés szabályai

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

20. §

Terepszint, padlósint magasság

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

IV. FEJEZET ÉPÍTÉSI ÖVEZET

21. §

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

- (1) A **Vi-1/M-1** jelű intézményi terület övezete több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a lakossági intézményi ellátását, a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgál, amelyben lakás, önálló lakóépület is létesíthető.
- (2) Az épület:
 - a) igazgatási,
 - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) hitéleti,
 - d) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
 - e) lakás,
 - f) szállás jellegű,
 - g) irodai,
 - h) kereskedelmi, szolgáltató,
 - i) sport,
 - j) vendéglátó,
 - k) önálló parkolóház, mélygarázs
 - l) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás
 - m) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül egyesesen is kialakíthatók.
- (3) Nem létesíthető
 - a) üzemanyagtöltő állomás
 - b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület.
- (4) Az önálló parkolóház, vagy terepszint alatti önálló mélygarázs kivételével más kiegészítő épület nem létesíthető.
- (5) A melléképítmények közül kizárólag
 - a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken
 - a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.
- (7) Az építési övezetbe sorolt telken
 - a) több főépület létesíthető,
 - b) alapfokú nevelési oktatási intézmény esetében a megengedett beépítési mérték feletti terület legalább 40%-án játszó-, sportudvar, nyitott sportpályát, kertfelületet kell létrehozni.
- (8) **A személygépjárművek** telken belüli elhelyezése során – a **7.§** figyelembevételével –
 - a) új épület létesítésénél a parkolóférőhelyeket a parkolási igény legalább 80%-ában az épületen belül, vagy önálló terepszint alatti építményben kell,
 - b) az a) pont feletti számú parkolóférőhelyet felszíni fásított parkolóban lehet biztosítani.

- (9) Az építési övezetben a telek beépítési módja: szabadonálló és
- | | |
|---|--|
| a) az előkert mérete | |
| aa) közterület felé: | a Szabályozási terven jelölt; |
| ab) magánút felé a terepszint alatti épületrészre vonatkozóan: | 0 m, (előkert kialakítása nem kötelező); |
| ac) magánút felé terepszint és terepszint feletti épületrészre vonatkozóan: | 5,0 m; |
| ad) Promenádközterülete, vagy magánútja felé | 0 m, előkert kialakítása nem kötelező; |
| b) az oldalkert | |
| ba) terepszint alatti épületrészre vonatkozóan: | 3,0 m; |
| bb) terepszint feletti épületrészre vonatkozóan: | a megengedett beépítési magasság (Bm) harmada. |
- (10) Az építési övezet telekalakítási és beépítési paraméterei a következők
- | | |
|---|---|
| a) a telek legkisebb | |
| aa) kialakítható területe: | 2400 m ² , védett épület esetében 1500 m ² ; |
| ab) zöldfelületi aránya: | 35%; |
| ac) zöldfelületi aránya 4000 m ² alatti telekméret esetén: | 25%; |
| ad) zöldfelületi aránya védett épület esetében: | 15%; |
| b) a telek legnagyobb | |
| ba) beépítési mértéke a terepszint felett: | 40%; |
| bb) beépítési mértéke 4000 m ² alatti telekméret esetén vagy sarokteleknél: | 45%; |
| bc) beépítési mértéke a terepszint feletti beépítésbe beszámító garázsszint esetén, ha a garázs feletti záróféldém legalább felén zöldtető létesül: | 65% – csak a földszinti építményszintre –; |
| bd) beépítési mértéke terepszint alatt: | 70%; |
| be) beépítési mértéke terepszint alatt saroktelek vagy 4000 m ² -nél kisebb telek esetén: | 85%; |
| bf) általános szintterületi mutatója: | 3,5 m ² /m ² ; |
| bg) általános szintterületi mutatója magasház esetén: | 3,5 + 1,0 m ² /m ² – a (11) bekezdés szerint; |
| bh) parkolási szintterületi mutatója: | 1,75 m ² /m ² ; |
| bi) az épület legnagyobb beépítési magassága: | 45 m; |
| bj) az épület legmagasabb pontja – a Szabályozási terven jelölt magasházazs lehatárolás figyelembe vételével: | 45 m. |
- (11) Magasház esetén
- a) a (10) bekezdés bg) alpontja szerinti többlet szintterületi mutatót kell alkalmazni, ha a magasházazs épületrész legnagyobb vízszintes kiterjedésű építményszintjének bruttó alapterülete meghaladja az épület beépítési mértékbe beszámító alapterületének legalább a felét,
- b) ha az a) pont nem teljesül, akkor a szintterület a magasházazs épületrész 30 m feletti építményszintjeinek szintterületével növelhető, melyet nem kell beszámítani szintterületi mutatóba.
- (12) A 18.§ szerinti szintterületi mutató kedvezmény:
- a) közhasználat céljára átadott terület esetében 0,3 m²/m²
- b) környezeti minősítő-rendszer szerinti esetben 0,3 m²/m².
- (13) A területtel szomszédos lakótelep átszellőzésének biztosítására a Folyamőr utca mentén az utcával párhuzamos II. emelet feletti épülethossz nem lehet több épületenként 70 méternél.
- (14) Az építési helyen kívülre az OTÉK-ban megengedett épületrészek nyúlhatnak, továbbá:
- a) az előkert előírt méretébe
- aa) előtető,
- ab) 5,0 méternél kisebb előkert esetén 3,0 méter felett legfeljebb 1,50 méteres benyúlással erkély,
- ac) legalább 5,0 méteres előkert esetén 3,0 méter felett legfeljebb 2,0 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékolószerkezet,
- b) az oldalkert előírt méretébe maximum 2,0 méterig¹ erkély, előlépcső, előtető nyúlhat.
- (15) Ahol az előírt előkert vagy oldalkert területébe a meglévő épület benyúlik, az építési helyen kívüli épületrész felújítható, átalakítható, rendeltetése módosítható, de az építési helyen kívüli bővítése nem megengedett.

¹ OTÉK ELTÉRÉST IGÉNYEL

22. §

A Rendelet hatálya alá tartozó terület további előírásai

- (1) Magánútra nem vonatkoznak a 21.§ övezeti paramétereinek előírásai, és a magánutat úgy kell figyelembe venni, mintha az közterület lenne.
- (2) A Promenádtér területe fölé az épület a második emeleti épületszint felett benyúlhat.
- (3) A Szabályozási terv egyes lehatárolásainak, és szabályozási elemeinek rendelkezései:
 - a) a HÉV 20 méteres védősávjában az eredeti terepszinttől számított 6,0 méter felett épület nem létesíthető,
 - b) a „telek felszín felett nem beépíthető részén” zöldfelület, tetőkerti zöldfelület, burkolt felület és a beépítés mértékébe be nem számító felszín feletti építmény elhelyezhető,
 - c) a javasolt magánúti hálózat kialakítása nem kötelező,
 - d) a Promenádtér nyomvonalának kialakítása során a 6.§ -ban foglaltakat kell figyelembe venni,
 - e) HÉV mellett jelölt magánút
 - ea) a terepszinten való kialakítás esetén lefedhető,
 - eb) az I. emeleti szintnek megfelelő magasságban való megvalósítása esetén a beépítés irányában háromszintes zöldsávot kell létesíteni.
- (4) Földszinti épületrész, és pince zárófödémén zöldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.
- (5) A területen lévő helyi (kerület) védelem alatt álló Szeszgyári épület Szabályozási terven jelölt traktusa azzal a feltétellel bontható el, ha visszaépítése a parkolást is biztosító mélygarázzsal együtt történik. Amennyiben az épületrész nem kerül elbontásra, akkor a védett épületrészre vonatkozóan a parkoló-igényt nem kell a telken belül biztosítani.
- (6) A terület teljes beépítéséig a még nem beépített telken elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, sportpálya, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró funkció.
- (7) A régészeti emlék bemutatása épületen belül vagy építmény alatt is megengedett a régészeti szempontok figyelembevételével.
- (8) A régészeti feltárás eredményességétől függően, ahol a jelentős régészeti emlék bemutatása az eredeti helyen és összefüggéseiben szükséges, épületet csak úgy szabad elhelyezni, hogy az új építéssel jelentős rongálódás a régészeti emléket ne érje.
- (9) A beépítés előkészítése és az építés időszakában mobil építmény, konténer csak a régészeti feltárás és az építkezés céljából létesíthető a telken.

23. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az 1.§ (1) bekezdés szerinti területen hatályát veszti az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata képviselő-testületének a Budapest Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI.30.) ö.k. számú rendelete.
- (3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Kiss Anita
jegyző

Bús Balázs
polgármester

2. melléklet a .../2017.(... ..) önkormányzati rendelethez

A TELKEN ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ PARKOLÓ FÉRŐHELY SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSAI

továbbá a közterületi engedély meghatározása

a parkolóigény megállapításához

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

3. melléklet a .../2017.(....) önkormányzati rendelethez

A TELKEN ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁROK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA

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

4. melléklet a .../2017.(....) önkormányzati rendelethez

A TELKEN BELÜL ELHELYEZENDŐ AUTÓBUSZ VÁRAKOZÓHELYEK

Egy autóbussz elhelyezését kell biztosítani:

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