**Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi Önkormányzata Képviselő-testületének**

**…/2016. (…. …) önkormányzati rendelete**

**a** **Budafok Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzatról**

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

## ELSŐ RÉSZ

## Általános előírások

### Fejezet

## Általános előírások

##### A rendelet hatálya

E rendelet hatálya Budapest XXII. kerület Budafok-Tétény az *1. mellékleten* lehatárolt területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).

##### Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazásában:

1. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
2. *Fa élettere:* a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész.

### Fejezet

## Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

##### Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

Vendéglátóterasz, közterületi pavilon nem létesíthető.

##### Kerítések kialakítása

1. A területen a telkek határvonalain csak áttört kerítés létesíthető, amelynél
   1. a kerítés magassága legfeljebb 2,2 méter lehet,
   2. a tömör lábazat magassága legfeljebb 50 cm magas lehet,
   3. a kapuépítmény legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet,
   4. a kerítés a belátást a kerítés síkjára állított merőleges vagy 45°-os szögből legfeljebb a lábazaton felüli kerítés felületének 50%-án takarhatja.
2. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni, de a támfal és kerítés együttes magassága – az eredeti terepszinttől mérve – nem haladhatja meg a megengedett kerítésmagasság 1,0 m-rel növelt értékét.
3. Amennyiben a telek határvonalán árvízvédelmi műtárgy építése szükséges, a kerítés magasságát az árvízvédelmi műtárgyhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.
4. A területen a telkeken belül az egyes külön használatú telekrészek elválasztására csak sövény vagy legfeljebb 1,50 méter magas, áttört, tömör lábazat nélküli kerítés létesíthető.

### Fejezet

## A természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

1. Az *1. mellékleten* jelölt „Megtartandó értékes faállomány” Natura 2000 védettség hatálya alá nem eső területen belül csak növényegészségügyi, élet- és vagyonvédelmi okokból vágható ki. A növényegészségügyi állapotot szükség szerint, amennyiben külsőleg nem szemrevételezhető betegség, műszeres vizsgálatokkal is alá kell támasztani. Egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben a részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek. Új műtárgy, illetve burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 15%-át foglalja el.
2. Új közművezeték létesítésekor vagy meglévő felújításakor az *1. mellékleten* jelölt „Megtartandó értékes faállomány” területére eső fák életterének védelmét biztosítani kell.
3. Az országos ökológiai hálózat területén belül kizárólag honos fafajok telepíthetők.

### Fejezet

## Telekalakítással kapcsolatos előírások

1. A területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
2. Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki.
3. Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.
4. A sajátos építményfajták számára az építési övezetek és övezetek előírásaitól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.
5. Közterületi telkek ütemezetten is kialakíthatók.

### Fejezet

## KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

##### Általános előírások

1. A területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.
2. Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

##### Víziközművek

1. Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
2. Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.
3. Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

##### Elektronikus hírközlés létesítményei

1. Épületen antenna és antennatartó szerkezet csak a városképi szempontok érvényesítésével, a környezethez illesztett módon helyezhető el.
2. Önálló antennatartó szerkezet (torony) nem létesíthető.

### Fejezet

## Építés általános szabályai

##### Közhasználat céljára átadott területek kialakítása

Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők, üzemeltethetők.

##### Sátor, ponyvaszerkezetek és konténerek elhelyezése

1. Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.
2. Sátor és ponyvaszerkezet csak időszakosan, az alábbiak szerint helyezhető el:
   1. rendezvény esetén vendéglátás, kultúra, sport rendeltetések céljára, legfeljebb a rendezvény időtartamára,
   2. sportpálya téliesítésére.

## második RÉSZ

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETek ÉPÍTÉSI ÖVEZETE

### FEJEZET

## intézmény TERÜLETek

##### Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/1)

1. Az építési övezet területén kizárólag sport, sportnevelés és azzal kapcsolatos igazgatási, és azt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetés létesíthető.
2. Az építési övezetben a melléképítmények közül elhelyezhető
3. közmű-becsatlakozási műtárgy,
4. hulladéktartály-tároló,
5. kerti építmény,
6. szabadonálló, építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop.
7. Az építési övezetben előkertben elhelyezhető
8. fedett-nyitott kerékpártároló építmény,
9. közműlétesítmény kialakítását szolgáló építmény.
10. Az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetés csak a sport rendeltetésű épület alapterületének legfeljebb 25%-án alakítható ki.
11. A Vi-2 jelű építési övezet határértékeit a *2. melléklet 1. pontja* határozza meg.

##### Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/2)

1. Az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
2. iroda,
3. kereskedelmi, szolgáltató,
4. kulturális, közösségi szórakoztató,
5. hitéleti,
6. sport,
7. üzemanyagtöltő,
8. nem zavaró hatású egyéb gazdasági,
9. megengedett rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, telkenként legfeljebb 2 darab lakás.
10. Az építési övezetben a melléképítmények közül elhelyezhető
11. közmű-becsatlakozási műtárgy,
12. hulladéktartály-tároló,
13. kerti építmény,
14. szabadonálló, építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas antennatartó szerkezet vagy zászlótartó oszlop.
15. Az építési övezetben előkertben elhelyezhető
16. fedett-nyitott kerékpártároló építmény,
17. közműlétesítmény kialakítását szolgáló építmény.
18. Az építési övezetben a telektömbön belüli telekhatárok mentén háromszintes növényállomány telepítendő.
19. A Vi-2 jelű építési övezet határértékeit a *2. melléklet 1. pontja* határozza meg.

## harmadik RÉSZ

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

### Fejezet

## Közlekedési területek

##### I. rendű főutak területe (KÖu-2)

1. Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál. Az övezet területén épület nem helyezhető el.
2. Üzemanyagtöltő állomások kivételével közvetlen gépjármű ingatlankiszolgálást nem lehet biztosítani.
3. Az övezet területén parkoló csak szervizútról megközelíthetően valósítható meg.
4. Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
5. Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan kerékpárútként létesíthető.
6. A övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

##### I. rendű főutak üzemi létesítményeinek területe (KÖu-2/Ü)

1. Az övezet I. rendű főútvonalak forgalmát biztosító üzemanyagtöltő állomás, autómosó elhelyezésére szolgál.
2. Üzemanyagtöltő állomás esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhelyeket csak az ott lévő kereskedelmi, szolgáltatási funkció számára kell biztosítani.

##### Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

1. Az övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak és kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
2. A Duna utca 6. sz. főút – Hajó utca közötti szakaszának hálózati szerepe gyűjtőút.
3. A Duna utca Hajó utca – Duna-part közötti szakaszának és a Hajó utcának a hálózati szerepe kiszolgálóút.

##### Kötöttpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

Az övezet kizárólag az országos vasúti hálózat vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

### FEJEZET

##### Vízgazdálkodási területek

1. A vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
2. Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

## negyedik RÉSZ

## EGYÉB rendelkezések

### Fejezet

## A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

##### Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

2. Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű várakozóhelyeket legalább az 3. melléklet szerinti mennyiségben, az alábbi előírások figyelembe vételével kell biztosítani.
3. Vasúti megálló rendeltetésszerű használatához személygépjármű várakozóhelyeket nem kell biztosítani, azokat Budafok-Belváros vasúti megállóhoz kapcsolódó P+R parkoló biztosítja.
4. Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

##### Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások



Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani.

##### Magánutakra vonatkozó előírások



Magánút nem létesíthető.

##### A légi közlekedésre vonatkozó előírások



Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető, üzemeltethető.

## ötödik RÉSZ

## Záró rendelkezések

Ez a rendelet a kihirdetése napját követő … napon lép hatályba.

|  |  |
| --- | --- |
| Dr. Szántó János  jegyző | Karsay Ferenc  polgármester |

*1. melléklet a ..../2016. (…) önkormányzati rendelethez*

*2. melléklet a ..../2016. (…) önkormányzati rendelethez*

* + - 1. **Intézményi területek**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Építési**  **övezet**  **jele** | **Kialakítható legkisebb telek terület**  **m2** | **Beépítési mód** | **Beépítés**  **legnagyobb mértéke**  **(%)** | **Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke**  **%** | **Zöldfelület legkisebb mértéke**  **(%)** | **Általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke (m2/m2)** | **Parkolásra fordítható szintterületi mutató legnagyobb mértéke (m2/m2)** | **Legkisebb épület magasság**  **m** | **Legnagyobb épület magasság**  **m** |
| **Vi-2/1** | 10.000 | szabadon álló | 35 | 35 | 30 | 1,2 | 0,5 | 4,0 | 12,0 |
| **Vi-2/2** | 2.000 | szabadon álló | 35 | 35 | 35 | 1,5 | 0,5 | 4,0 | 7,5 |

*3. melléklet a ..../2016. (…) önkormányzati rendelethez*

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területekrendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 100 m2 bruttó szintterületig minden megkezdett 10 m2, 100 m2 bruttó szintterület feletti rész minden megkezdett 20 m2-eután1 |
| 2. | szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után |
| 3. | vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 5 m2 fogyasztótere után |
| 4. | sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után2 |
| 5. | ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m2–eután |
| 6. | raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m2–eután |
| 7. | közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség |
| 8. | iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után |

1: a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet a napi fogyasztási cikkeket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével

2: a 150/2016 (VI. 13.) Korm. rendelet figyelembe vételével

*4. melléklet a ..../2016. (…) önkormányzati rendelethez*

Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| s.sz. | Funkció |  |
| 1. a. | Kereskedelmi egység 0-1000 m2-ig | Az árusítótér minden megkezdett 150 m2 alapterülete után 2 db |
| 1. b. | Kereskedelmi egység 1000 m2 felett | Az árusítótér minden megkezdett 500 m2 alapterülete után 2 db |
| 2. | Szálláshely szolgáltató egység | Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db |
| 3. | Vendéglátó egység | A fogyasztótér minden megkezdett 75 m2 alapterülete után 2 db |
| 4. | Sportolás, strand célját szolgáló egység | Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db |
| 5. | Ipari egység | Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db |
| 6. | Raktározási, logisztikai egység | A raktárterület minden megkezdett 10.000 m2 alapterületeután 1 db |
| 7.. | Közösségi helyközi közlekedési megállóhely | Nincsen tároló létesítési kötelezettség |
| 8. | Iroda és egyéb önálló rendeltetési egység | Minden megkezdett 100 m2 nettó alapterülete után 1 db |