



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal**

FŐÉPÍTÉSZI IGAZGATÓSÁG

ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI OSZTÁLY

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Postacím: 1518 Budapest Pf. 10

Web: [www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)

Ügyiratszám: XXV-185-2/2020

Ügyintéző: Szép Katalin

Telefon: 372-4661

E-mail: [szep.katalin@ujbuda.hu](mailto:szep.katalin@ujbuda.hu)

Tárgy: tájékoztatás a Bp. XI. ker. Házgyári út 20-22. sz. 43587/17 és 43587/11 hrsz. alatti ingatlanok beépíthetőségéről

**Bibók László** részére

[ujbuda.bibok@gmail.com](mailto:ujbuda.bibok@gmail.com)

**Tisztelt Bibók László!**

**TÁJÉKOZTATÁS  
(Állásfoglalás)**

A Bp. XI. ker. Házgyári út 20-22. sz. 43587/17 és 43587/11 hrsz. alatti ingatlanok beépíthetőségéről a 2020. 05. 08. napján küldött elektronikus levelére válaszolva az alábbi tájékoztatást adom:

Tárgyi ingatlant a 16/2018. (VI. 6.) XI. ÖK sz. rendelettel jóváhagyott, a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzata (továbbiakban KÉSZ) „Vi-2-XI-10” jelű „Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek” övezetbe sorolta.

A Vi-2-XI-10 építési övezet szabályozási határértékei:

Kialakítható legkisebb telekméret:	3.000 m <sup>2</sup>
Legkisebb kialakítható telekszélesség:	25 m
Beépítési mód:	szabadon álló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett:	50 %
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatt:	60 %
Épületmagasság:	min. 6,0 m max. 25,0 m
Általános szintterületi mutató (szmá)	2,55
Parkolási célú szintterületi mutató (szmp)	1,30
Zöldterület megengedett legkisebb mértéke	30 %

A Vi-2-XI-10 jelű építési övezetre vonatkozó általános előírások:

KÉSZ 44. §

(1) A Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- igazgatási és iroda rendeltetés,
- kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés és
- sport rendeltetések.

(3) A szabályozási terven rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonsvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást. [A 43587/17 hrsz alatti ingatlan nyél része esik ilyen korlátozás alá, tehát a telek beépítését nem érinti.]

(4) A Vi-2-XI építési övezetekben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés csak a hátsókert felé eső épületrészekben lehetséges, és csak abban az esetben, ha ezek terepfelszín felett mért mérete eléri a minimum 12 métert.

[...]

Zöldfelületekre vonatkozó előírások:

KÉSZ 4. §

(1) Az 1.a. mellékletben jelölt, a telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részét minimum 70%-ban zöldfelületként kell kialakítani és azt háromszintes növényállománnyal kell telepíteni.

(2) Az 1.a. mellékletben jelölt, a telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részén kizárólag kerti építmény helyezhető el.

(3) A telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részén a (2) bekezdésben foglaltak betartása mellett a telkek megközelítését szolgáló burkolt felületet ki lehet alakítani.

(4) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, kivéve, ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik.

Tereprendezésre vonatkozó előírások:

KÉSZ 5. §

(1) Tereprendezés úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 m-es területsávban az eredeti terepszint nem változtatható.

(2) A mértékadó árvízszintre történő feltöltés esetén az (1) bekezdésben foglaltaktól el lehet térni, azonban az árvízszint elérése felett figyelembe kell venni.

Levegőminőségre vonatkozó előírások:

KÉSZ 7. §

(1) A 100 lakást meghaladó, egyedi gáztüzeléssel megvalósítandó lakóparkoknál modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen kialakuló szennyező gócpontokat (áramlástan vizsgálatok).

(2) Irodaházak és 100 lakást meghaladó lakóparkok építésénél gazdaságossági számításokkal meg kell határozni a távhőellátás kiépítésének lehetőségét. Ezen épületeknél egyedi gázfűtés csak akkor lehetséges, ha a távhőellátás kiépítése gazdaságtalanul valósítható meg, és az egyedi gáztüzelés hatásterületén a háttér-légszennyezettség a beruházás okozta háttér-légszennyezettség növekedéssel sem haladja meg az éves egészségügyi határértéket.

Parkoló-felületek kialakítására vonatkozó szabályok:

KÉSZ 12. §

(1) Telken belüli felszíni parkoló csak fásított formában létesíthető. 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

(2) Amennyiben az építési telek az építési övezetben előírt feltételekkel beépíthető vagy további építést tesz lehetővé, és a felszíni parkoló nem az egyes rendeltetésekhez előírt személygépkocsi mennyiség elhelyezésére szolgál, de nem P+R parkoló, abban az esetben az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni.

(3) A parkoló felületek, mélygarázsok és parkolóházak kialakítása során parkológép nem alkalmazható.